

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DE TARADELL - EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DEL SOL**

Abril 2026

Josep Segalés Carrera
Arquitecte

Andreu Comellas Domènech
Advocat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TARADELL - EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DEL SÒL

ÍNDEX

A. MEMÒRIA.....	4
1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL.....	4
1.1. Objecte i finalitat de la redacció del document.....	4
1.2. Iniciativa de la modificació.....	4
1.3. Justificació legal que ha de complir una modificació del planejament.....	5
1.4. Justificació d'aquesta modificació del planejament.....	6
1.5. Marc legal.....	8
2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ.....	8
2.1. Situació i emplaçament de l'àmbit.....	8
2.2. Identitat de tots els propietaris o titulars.....	10
2.3. Planejament vigent.....	10
2.3.1. Planejament vigent (I) condicions generals.....	10
2.3.2. Planejament vigent (I) parcel·la privativa.....	11
2.3.3. Planejament vigent (II) Espai lliure.....	15
2.3.4. Planejament vigent (III) caràcter i situació bàsica del sòl.....	15
2.4. Necessitat, oportunitat i conveniència d'aquesta modificació.....	15
3. PROPOSTA.....	18
3.1. Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM.....	18
3.1. Plantejament tècnic i jurídic de la proposta.....	19
3.2. Compliment de les prescripcions normatives vigents.....	20
4. NORMES URBANÍSTIQUES.....	24
Annex I.....	26
B. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	1
1. Estudi econòmic i financer.....	1
2. Impacte sobre les finances públiques.....	3
2.1. Introducció.....	4
2.2. Cost d'obtenció de la zona verda.....	4
Annex I	
Pressupost d'execució material de cada tipologia.....	6
Annex II	
Estudi de mercat per a determinar els valors unitaris de venda de cadascuna de les tipologies.....	9
Els coeficients (+) corresponen a característiques de l'immoble comparat menys	

apreciades en el mercat que les de la present actuació, motiu pel qual s'homogeneïtzen incrementant-se. Els coeficients (-) corresponen a característiques de l'immoble comparat més apreciades en el mercat que les de la present actuació, motiu pel qual s'homogeneïtzen decrementant-se..... 9

Annex III

Extracte d'estudi econòmic i financer del Pla Parcial de la Tomba..... 15

C. AGENDA..... 1

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 1

A. MEMÒRIA

1. INFORMACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

1.1. Objecte i finalitat de la redacció del document

L'objecte d'aquesta modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Taradell és redefinir la façana principal de la finques registrals 5.129 i 5130 propietat de T.P. ISIDRE SAYÓS, S.L., actualment situades al passatge que connecta el carrer Via Canigó amb la Plaça del Sòl, per passar a ser la confrontant amb el carrer Via Canigó. Aquesta reordenació permetrà, d'acord amb la normativa vigent del POUM que regula la densitat en funció de l'amplada de façana, optimitzar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la.

La finalitat principal d'aquesta alteració és possibilitar la promoció d'habitatges de dimensions més reduïdes i, conseqüentment, més assequibles, mitjançant la construcció d'edificacions plurifamiliars de dos habitatges, en lloc de l'habitatge unifamiliar permès actualment. Aquesta actuació es considera d'interès públic per diversos motius. En primer lloc, la nova façana principal al carrer Via Canigó millorarà el paisatge urbà donada la seva major exposició visual. En segon lloc, l'increment moderat de la densitat contribueix a l'oferta d'habitatge plurifamiliar, essencial per a la retenció de població jove i per a un ús més eficient del sòl. Finalment, i de manera destacada, a conseqüència d'aquesta modificació, la zona verda que actualment afecta la parcel·la passa a ser de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament. Aquest fet representa un benefici directe i significatiu per a l'interès públic, ja que permet incorporar aquest espai al patrimoni municipal sense cap cost per a l'erari públic, evitant el procés i la despesa inherent a una expropiació.

1.2. Iniciativa de la modificació

L'Ajuntament de Taradell, a petició de la propietat de la finca T.P. ISIDRE SAYÓS, S.L., impulsa aquesta modificació puntual del planejament. La iniciativa pública es justifica pel benefici públic que comporta, concretament l'obtenció gratuïta d'una zona verda per al municipi, evitant així una expropiació, i el foment de la construcció d'habitatges de mida i preu assequibles. Aquesta tipologia d'habitatge permetrà satisfer la demanda d'una part de la població interessada en pisos.

1.3. Justificació legal que ha de complir una modificació del planejament

La Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta de conformitat amb el que preveu l'article 96 del TRLUC, per així establir-ho també l'article 6 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Taradell, objecte de modificació i altres concordants.

L'article 06 del dit POUM estableix:

Article 6. Modificació del POUM

11. *Qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que la esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.*
12. *La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.*
13. *Les propostes de modificació han de complir els requisits i s'han d'ajustar a la tramitació que estableix la legislació urbanística vigent.*

Pel que fa a la documentació que ha de contenir, segons l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya:

'la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació' amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100'.

L'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix la justificació per a dur a terme qualsevol modificació d'una figura de planejament urbanístic en

els termes següents

'Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents l'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.'

Adicionalment, l'article 97 estableix l'obligació de subjectar la modificació als següents criteris:

1. L'ordenació proposada ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
2. L'ordenació proposada no ha de comportar una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
3. La proposta ha de tenir una projecció adequada dels interessos públics.

Per tant, qualsevol modificació del planejament urbanístic ha de ser coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entrar en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, ni comportar una actuació que entri en conflicte amb el planejament territorial. Adicionalment, ha de complir el requisit de respondre adequadament a l'interès públic.

L'article 97.2 també prohibeix les modificacions quan comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

1.4. Justificació d'aquesta modificació del planejament

Aquest document té el grau de precisió del Pla que modifica, havent-se dut a terme un anàlisi urbanístic del paràmetre sobre el qual es vol incidir i les implicacions econòmiques i urbanístiques que comporta la seva modificació.

Pel que fa a la documentació que conté aquesta modificació se subjecta a les mateixes

disposicions que el planejament objecte de modificació.

Seguint l'article 97 del TRLU aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta modificació raona i justifica la necessitat i conveniència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents en l'apartat 2.4 de la memòria del present document.

La proposta també té en compte l'ordenació proposada, que és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Per tant, és respectuosa amb el sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, i l'adequació a la legislació territorial i urbanística i el respecte a la interdicció de l'arbitrarietat.

Les determinacions contingudes en aquest document de Modificació Puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del sòl urbà ni la compatibilitat, l'articulació i connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local.

Tampoc presenta conflictes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural natural i científic.

L'ordenació que es proposa tampoc comporta cap actuació excepcional amb relació a les normes d'ordenació territorial i, finalment projecta adequadament els interessos públics.

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Taradell té per objecte principal atendre la sol·licitud formulada per un promotor privat. en el sentit de modificar la línia de façana principal, la qual cosa comporta, segons el POUM, la possibilitat d'incrementar la densitat edificatòria d'1 a 2 habitatges per parcel·la, en un àmbit on es poden formar dues parcel·les, , en substitució de la configuració actual que únicament permet la construcció d'un habitatge unifamiliar a cada parcel·la. L'Ajuntament valora favorablement aquesta proposta, atès que es considera que contribuirà a augmentar l'oferta d'una tipologia d'habitatge que actualment presenta una manca al municipi. A més, aquesta modificació puntual possibilitarà a l'Ajuntament l'adquisició, a títol gratuït, de terrenys destinats a sistemes que, en les circumstàncies actuals, requeririen l'obertura d'un procediment expropiatori.

No es modifica ni l'edificabilitat ni la volumetria ni l'ocupació màxima en parcel·la, però sí la intensitat de l'ús residencial per via d'alterar la façana obligatoria, que determina segons la redacció del mateix POUM, la densitat de l'edificació corresponent.

En modificar-se la densitat de l'ús residencial són d'aplicació els articles 99 i 100 TRLUC.

Per tant, la modificació que es planteja no altera el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; no comporta una reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistemes d'espais lliures o equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals o per reducció de l'àmbit d'actuació; i finalment, no comporta una projecció inadequada dels interessos públics.

En aplicació de l'article 97.2.a) es fa constar que els terrenys objecte de la present modificació, no són de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, ni de titularitat privada que en els cinc anys anteriors hagin format part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

1.5. Marc legal

El marc legal a tenir en compte en aquest document és el següent:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), i posteriors modificacions parcials.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell (POUM), aprovat el 22 de setembre de 2009 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 05 de juliol de 2010.

2. DESCRIPCIÓ I ANTECEDENTS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Situació i emplaçament de l'àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació puntual es concreta en el solar situat a l'encreuament de la Via Canigó amb el passatge que condueix a la plaça del Sol, del municipi de Taradell.

La parcel·la té assenyalades les referències cadastrals nms. 0652101DG4305S0001DE i 0652122DG4305S0001PE, i la part afectada per la present actuación té una superfície total de 530,5 m² i forma trapezoidal.



fig. 1. Imatge a peu de carrer de l'àmbit subjecte a modificación, vist des de la via Canigó.

L'espai objecte de la present modificación es correspon amb part de les finques registrals núms. 5.129 i 5.130, de Taradell, inscrites en el Registre de la Propietat núm. 3 de Vic, amb les següents descripcions:

1) URBANA. Parcel·la número 13. Correspon a la Plaça del Sol, número 13. És de forma trapezoidal amb dues façanes a la Plaça formant cantonada. Té una superfície de 256'05 metres quadrats. Limita pel Nord amb la parcel·la número 14 amb una línia de 31'10 metres; per l'Est amb parc urbà amb una línia de 10'50 metres; pel Sud amb Plaça del Sol amb una línia de 25'80 metres i per l'oest amb la Plaça del Sol amb una línia de 9'00 metres.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita en el Registre de la Propietat número U de Vic, al volum 2.369, llibre 124, foli 156, finca número 5.129 de Taradell.

2) URBANA. Parcel·la número 14. Correspon a la Plaça del Sol, número 14. És de forma trapezoidal amb façana a dos carrer formant cantonada. Té una superfície de 294'89 metres quadrats. Limita pel Nord amb Via del Canigó amb una línia de 35'75 m; per l'Est amb parc urbà amb una línia de 8'80 m; pel Sud amb la parcel·la Plaça del Sol número 13 amb una línia de 31'10 metres i per l'Oest amb la Plaça del Sol amb una línia de 9'90 metres.

INSCRIPCIÓ.- Inscrita en el Registre de la Propietat número U de Vic (avui 3), al volum 2.369, llibre 124, foli 159, finca número 5.130 de Taradell.

2.2. Identitat de tots els propietaris o titulars

En compliment de les prescripcions establertes per l'article 99.1 a) del TRLUC, la propietat actual de la totalitat de l'àmbit objecte de la present modificació correspon a la companyia mercantil T.P. ISIDRE SAYOS, S.L. domiciliada a Taradell, carrer Sant Segimon, 18, urbanització La Roca, amb C.I.F. B-62437165, tal com s'acredita amb la certificació registral annexa a la present memòria.

De conformitat amb l'expressada nota simple, no han existit drets reals constituïts sobre la finca de referència en el decurs dels darrers 5 anys.

2.3. Planejament vigent

2.3.1. Planejament vigent (I) condicions generals

En data 22 de setembre de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprova definitivament Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell (POUM), aprovat i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 05 de juliol de 2010.

La parcel·la de referència està qualificada segons el planejament vigent de la següent manera:

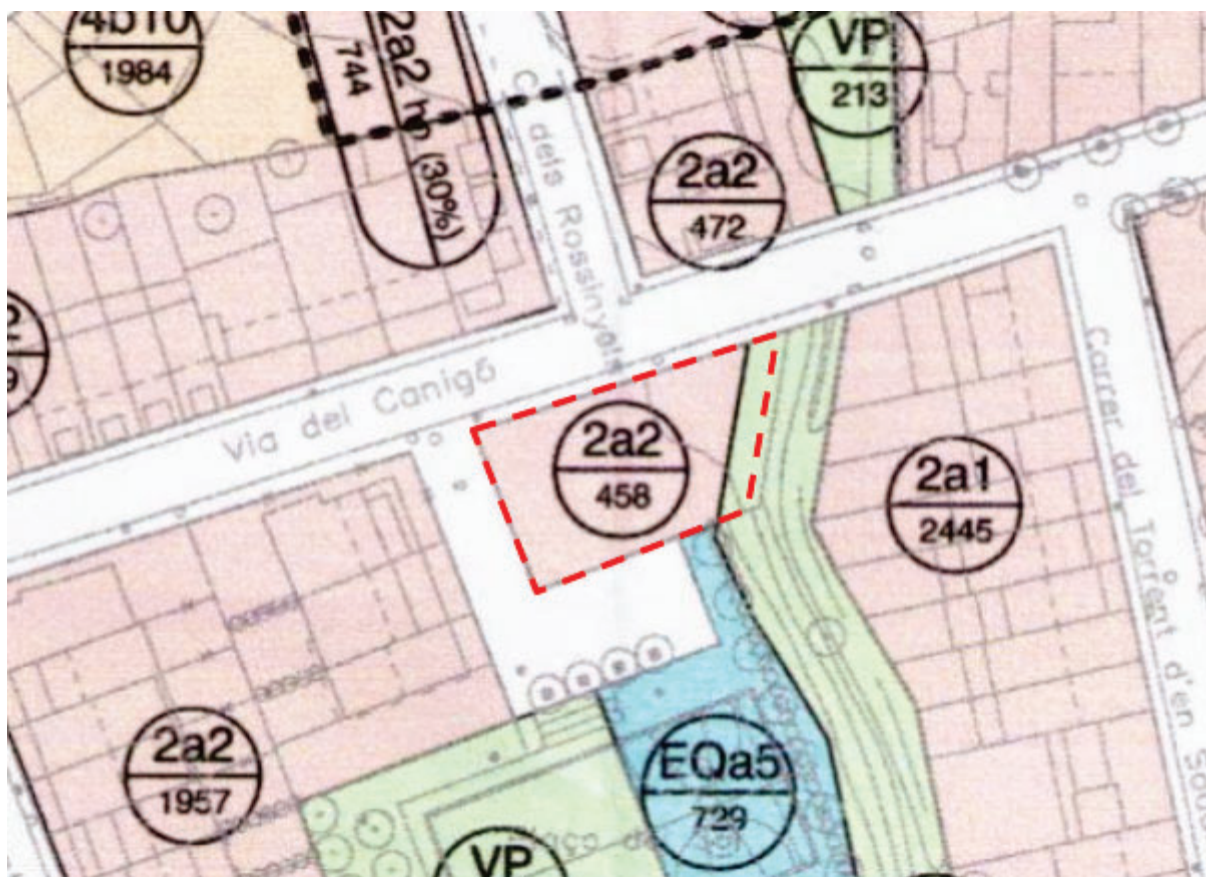


fig. 2 Extracte del plànol d'ordenació O.08.1c del POUM de Taradell

L'àmbit objecte de la present modificació coincideix amb el de la propietat de la finca/parcel·la cadastral. Pel que fa a qualificació urbanística està constituït per una peça trapezoidal a la part Oest qualificat de zona 2a2 i una franja qualificada d'Espais Lliures, a la banda Est. La porció trapezoidal té una superfície aproximada de 467 m², mentre que l'espai lliure té una superfície de 63,5 m².

2.3.2. Planejament vigent (I) parcel·la privativa

Segons el POUM de Taradell, les descripcions de la qualificació afectada és la que segueix:

'Article 126 Subzona 2a2. Eixample urbà tradicional, subzona 2.

1. Condicions de parcel·lació:

Façana mínima: 5,50 metres

2. Condicions de l'edificació

a. Tipus d'ordenació: edificació segons alineacions.

[...]

7. Les zones 2a2, 2a3, 2a4, 2a5, 2b1, 2b2 regulen la seva densitat en els articles corresponents a la zona (la 2a2 la regula en funció de l'ample de façana).

Per la seva part, l'article 88 estableix que per a les parcel·les amb línia de façana de longitud igual o inferior a 6,50 metres només s'admet l'ús unifamiliar, mentre que en parcel·les amb línia de façana de longitud superior a 6,50 metres s'admet unifamiliar o plurifamiliar, fins a 2 habitatges per parcel·la

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Hotel	Restauració	Recreatiu	Comerç	Oficines	Serveis	Artesania i petita indústria	Industrial	Magatzem	Serveis tècnics i ambientals	Tallers de reparació de	Garatge aparcament	Estació de serveis	Educatiu	Sanitari assistencial	Socio cultural	Religiós	Funerari	Esportiu urbà	Esportiu rural	Camping	Golf	Pitch&Putt	Allotjament rural	Agrícola	Ramader	Caça	Forestal	Activitats extractives	De l'espai lliure urbà
1a					RC																											
1b					RC																											
2a1					RC	RK		RK					RD																			
2a2	RA				RC	RL		RL					RD																			
2a3																																
2a4	RB																															
2a5	RM																															
2b1																																
2b2																																
2c1						RL								RR																		
2c2	RM																															

On 'RA' es defineix com: Parcel·les amb línia de façana de longitud igual o inferior a 6,50m: Només unifamiliar, parcel·les amb línia de façana de longitud superior a 6,50m: unifamiliar o plurifamiliar fins a 2 habitatges per parcel·la.

Actualment, segons el plànol d'ordenació O-09.1e (Ordenació Taradell Nucli), la línia de façana corresponent a la subzona esmentada és la corresponent al llinar Est del gàlib d'edificació de la parcel·la privativa, tal com es mostra en el plànol adjunt.

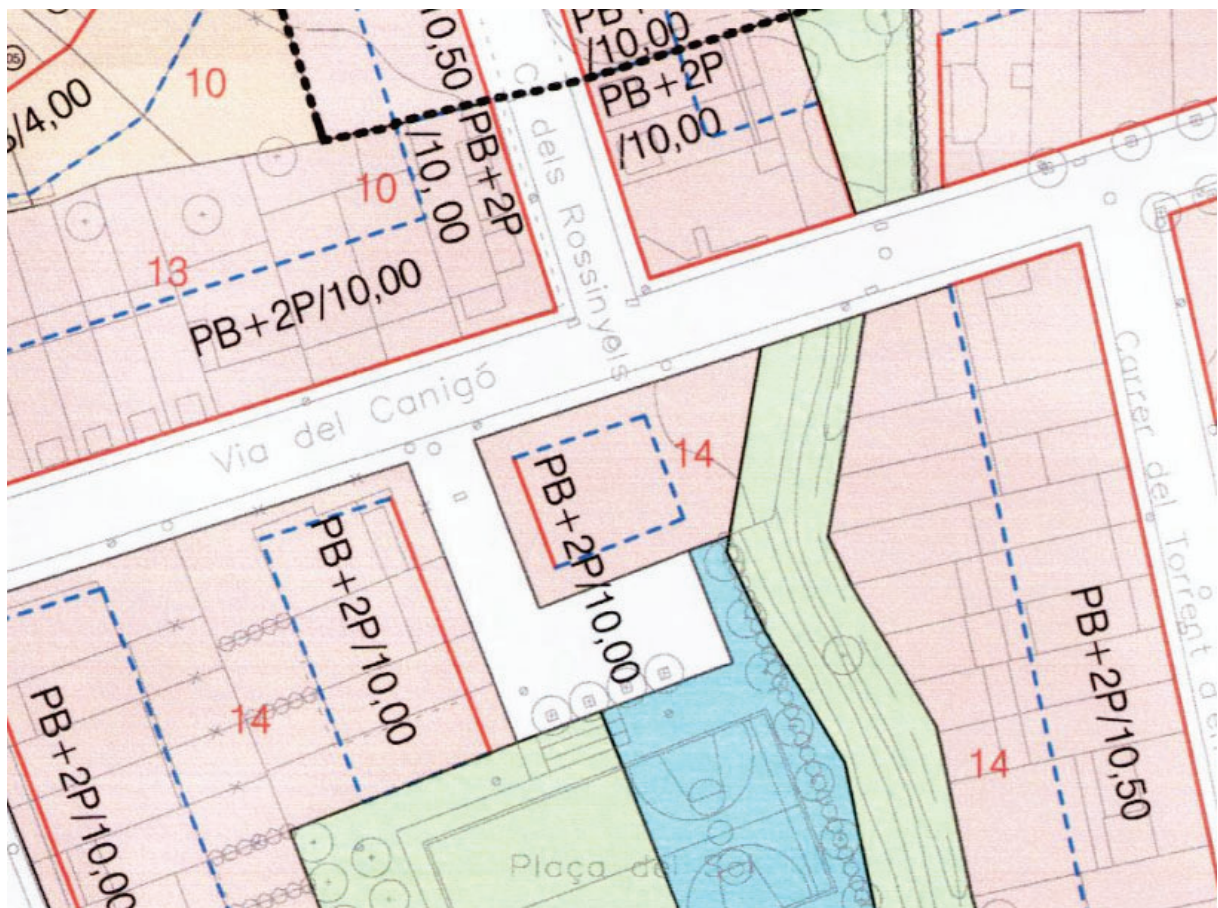


fig. 3 Extracte del plànol d'ordenació O.09.1e del POUM de Taradell.

	LÍNIA OFICIAL DE CARRER
	LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ (X= FONDÀRIA MÀXIMA EN m)
	SEPARACIONS MÍNIMES EN m
	LÍNIA DE FAÇANA
	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES I ALÇADA MÀXIMA REGULADORA
	PARÀMETRE ARTICLES 121 i 122 NNUU POUM
	LÍMIT D'UNITAT DE ZONA O DE PARCEL·LA
	NÚMERO DE PARCEL·LA

fig. 4 Extracte de la llegenda del plànol d'ordenació O.09.1e del POUM de Taradell.

La línia de façana expressada mesura menys de 13 metres. Per tant, en aplicació dels criteris normatius abans expressats, el terreny es pot dividir en dues parcel·les i construir un

habitatge unifamiliar en cada una.

2.3.3. Planejament vigent (II) Espai lliure

La porció d'espai lliure no es troba vinculada a cap àmbit d'actuació urbanística ni forma part del sistema de vialitat. Per tant, de conformitat amb l'article 100 del POUM, la porció de terreny destinada a Espai lliure s'adquireix segons el règim establert a l'article 34, apartat 8 de la Llei d'Urbanisme, que estableix:

'8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.'

Així doncs, de conformitat amb el planejament actual l'espai lliure en qüestió haurà de ser obtingut mitjançant una actuació expropiatòria.

2.3.4. Planejament vigent (III) caràcter i situació bàsica del sòl

El sòl classificat amb la subclau 2a2, que integra la present modificació té en origen classificació de sòl urbà consolidat en complir els criteris de l'article 29 del TRLUC, en trobar-se urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, disposar dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 de la Llei, afrontar amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants, té assenyalades les alineacions (el planejament urbanístic no defineix les rasants) i son susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament. Com s'ha exposat, no s'han de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària, sinó que els terrenys destinats a sistemes es troben subjectes a una actuació expropiatòria.

De conformitat amb la legislació bàsica en matèria de sòl 7/2015, els sòls es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat.

2.4. Necessitat, oportunitat i conveniència d'aquesta modificació

De conformitat amb el que estableix l'article 97 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), tota proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència de la

modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents. A continuació, es detallen aquests aspectes per a la present modificació puntual del POUM de Taradell en l'àmbit de la Plaça del Sòl.

Necessitat de la modificació

La necessitat d'aquesta modificació puntual del POUM es fonamenta en diversos factors interrelacionats que cerquen una millora en l'ordenació urbanística i una resposta a les demandes socials i urbanes actuals del municipi:

1. **Adaptació a les necessitats actuals d'habitatge:** El planejament vigent, en definir la façana principal de l'àmbit de la present modificació situat cap al passatge que connecta el carrer Via Canigó amb la Plaça del Sòl, limita les possibilitats d'edificació a un habitatge bifamiliar o, com a màxim, dos habitatges unifamiliars (segons l'article 88 del POUM en relació amb l'amplada de façana resultant). Aquesta restricció no s'adequa a la demanda creixent d'habitatges de dimensions més reduïdes i, per tant, més assequibles, especialment per a col·lectius com la població jove o noves unitats familiars que busquen establir-se al municipi. La modificació, en redefinir la façana principal cap al carrer Via Canigó, permetria una major longitud de façana i, conseqüentment, la possibilitat de desenvolupar fins a dos habitatges bifamiliars, diversificant l'oferta residencial.
2. **Optimització de l'aprofitament del sòl urbà consolidat:** La parcel·la objecte de la modificació es troba en sòl urbà consolidat, amb accés a tots els serveis urbanístics bàsics. La normativa actual condueix a un aprofitament limitat de la parcel·la. La modificació proposada permet una optimització d'aquest sòl, possibilitant un increment moderat de la densitat residencial sense alterar l'edificabilitat ni la volumetria màxima permeses, la qual cosa s'alinea amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible i un ús més eficient del territori.
3. **Incorporació d'una zona verda al patrimoni municipal de manera gratuïta:** El planejament vigent qualifica una franja de la parcel·la com a Espai Lliure, l'obtenció del qual requeriria un procés d'expropiació per part de l'Ajuntament, amb el consegüent cost econòmic i la complexitat administrativa associada (article 34.8 del TRLUC, segons l'article 100 del POUM). La present modificació, com a conseqüència directa de la reordenació i l'optimització de l'aprofitament privat, comporta la cessió obligatòria i gratuïta d'aquesta zona verda a l'Ajuntament. Aquesta circumstància satisfà la necessitat municipal d'incorporar aquest espai al sistema d'espais lliures públics sense cap cost per a l'erari públic, representant un benefici directe i tangible per a l'interès general.

Oportunitat de la modificació

La present modificació es planteja en un moment que es considera especialment oportú per les raons següents:

1. **Iniciativa privada alineada amb l'interès públic:** La proposta sorgeix a instàncies de la propietat del sòl, que manifesta la seva voluntat de desenvolupar la parcel·la d'acord amb els nous paràmetres que resultarien de la modificació. Aquesta iniciativa privada s'alinea amb els objectius públics prèviament esmentats, com són la dinamització de l'oferta d'habitatge i l'obtenció de sòl per a espais lliures. Aquesta confluència d'interessos facilita la gestió i materialització dels beneficis públics.
2. **Mecanisme idoni per a l'obtenció de la zona verda:** L'oportunitat de rebre la cessió gratuïta de la zona verda, com a resultat de la modificació, constitueix una alternativa significativament més avantatjosa per a l'Ajuntament que el procés d'expropiació. Aquest fet, per si sol, justifica l'oportunitat de tramitar la modificació en aquest moment, evitant demores i costos futurs.

Conveniència de la modificació

La conveniència d'aprovar aquesta modificació puntual del POUM es justifica pels múltiples beneficis que se'n deriven, tant per a l'interès públic com per a l'interès privat, sempre dins del marc de l'ordenació urbanística i el desenvolupament sostenible:

1. **Foment de l'accés a l'habitatge:** La possibilitat de construir habitatges plurifamiliars de dimensions més ajustades contribueix a ampliar l'oferta d'habitatge assequible a Taradell. Això pot facilitar l'accés a l'habitatge a sectors de la població amb més dificultats i ajudar a fixar població al municipi, especialment joves.
2. **Millora i increment del patrimoni públic de sòl:** L'adquisició gratuïta de 63,5 m² de zona verda representa un increment net del patrimoni municipal i una millora qualitativa dels espais públics a disposició de la ciutadania, sense cap despesa per a les arques municipals.
3. **Millora del paisatge urbà:** La redefinició de la façana principal de la parcel·la cap al carrer Via Canigó, una via de més entitat i exposició visual que el passatge actual, contribuirà positivament a la configuració del paisatge urbà en aquest entorn.
4. **Dinamització econòmica:** La promoció de nous habitatges pot tenir un efecte positiu en l'activitat econòmica local, tant durant la fase de construcció com posteriorment.
5. **Coherència amb un model urbà compacte i sostenible:** La modificació afavoreix una major densificació en sòl urbà consolidat, un dels principis del desenvolupament urbanístic sostenible, optimitzant l'ús de les infraestructures i serveis existents i

evitant la dispersió urbana.

6. **Manteniment dels paràmetres urbanístics fonamentals:** És important destacar que la modificació proposada no altera l'edificabilitat total, ni la volumetria, ni l'ocupació màxima de la parcel·la permeses pel POUM vigent. L'únic canvi substancial rau en la redefinició de la línia de façana principal, la qual, segons la pròpia normativa del POUM, incideix directament en la densitat d'habitatges permesos. Per tant, es tracta d'una alteració puntual i justificada que no desvirtua el model general d'ordenació del planejament municipal.

En conclusió, la modificació puntual del POUM proposada es considera necessària per adaptar el planejament a les demandes actuals i optimitzar l'ús del sòl; oportuna, per la confluència d'interessos i la possibilitat d'obtenir beneficis públics de forma eficient; i convenient, pels impactes positius que generarà en termes d'habitatge, espais públics, paisatge urbà i desenvolupament sostenible, tot respectant els principis rectors del planejament urbanístic vigent.

3. PROPOSTA

3.1. Documentació que incorpora aquesta Modificació del POUM

Una Modificació de les determinacions del Planejament s'ha d'ajustar al que disposen els articles 96 a 100 del TRLU, amb un grau de precisió propi del Pla que modifica, i ha de comprendre un estudi urbanístic que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.

En qualsevol cas, seguint les determinacions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ha de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueix.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i les que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves de sòl per a sistemes.
- Incorporar l'informe ambiental corresponent, si escau, i el de sostenibilitat econòmica.

En tot cas, ha d'incorporar l'informe ambiental corresponent, les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental, així com un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU la modificació ha de contenir, genèricament:

Documentació escrita:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i financera
- Pla d'etapes
- Justificació mediambiental
- Mobilitat
- Memòria social
- Memòria de participació ciutadana

Documentació gràfica (plànols)

- Plànols d'informació
- Plànols de proposta

3.1. Plantejament tècnic i jurídic de la proposta.

Per tal de fer efectius els canvis que permetin assolir els objectius descrits es planteja la present modificació puntual que preveu d'una banda la previsió d'una nova línia de façana, addicional a l'actual, per la banda de la Via Canigó, de tal manera que la façana de la parcel·la privativa esmentada descriurà una forma d'L', podent optar el promotor per beneficiar-se de la major longitud del segment del gàlib edificatori que afronta a la Via Canigó.

Això comportarà un increment potencial de la densitat residencial que, en aplicació de l'Article 84.7, que roman inalterat, permetrà construir 2 habitatges per parcel·la en comptes d'un, passant així d'una densitat màxima de 2 habitatges unifamiliars a 4 habitatges plurifamiliars.

Aquest increment d'aprofitament urbanístic, serà compensat per un sòl de cessió obligatòria i gratuïta, que es concretarà en l'espai lliure, que com hem explicat, actualment constitueix superfície subjecta a expropiació forçosa, amb càrrec a l'Ajuntament de Taradell.

Com que la parcel·la es troba íntegrament urbanitzada i no existeix interès ni necessitat de majors cessions que les ja programades i estudiades pel POUM, en el seu dia, en la present actuació no es preveuen despeses d'urbanització ni altres càrregues addicionals.

La fórmula que es jutja adient per a fer efectiva aquesta operació és l'establiment d'una actuació de dotació amb delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, constituït per part de la finca de la mercantil T.P. ISIDRE SAYÓS, S.L. comprensiva de 63,5 m² de superfície ja delimitada com a Espai Lliure que passarà a ser de cessió obligatòria i gratuïta per part de l'interessat.

Amb relació a l'execució urbanística, aquesta s'executarà pel sistema de reparcel·lació, establint-se que la modalitat d'actuació del polígon d'actuació urbanística objecte de delimitació sigui el de compensació bàsica.

L'espai de cessió obligatòria i gratuïta, constitueix una franja de protecció actualment explanada i aterrassada del Torrent d'en Sadurní, motiu pel qual es considera innecessària l'execució d'obres o treballs d'adequació, entenent-se recepcionable per l'Ajuntament en el seu estat actual.

Degut a l'increment de densitat, el propietari del sòl, haurà de cedir els metres quadrats per zones verdes i equipaments requerits per l'article 100.2 del TRLUC i el % corresponent a l'increment d'aprofitament produït requerit per l'article 43.1b del TRLUC.

3.2. Compliment de les prescripcions normatives vigents.

Aquesta modificació constitueix una actuació de transformació urbanística de dotació, en els termes descrits a la disposició addicional Segona punt 3r, en la mesura que es preveu en una modificació del planejament sobre *terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.*

L'obligatorietat de justificar el compliment dels estàndards de cessió de l'article 100.4 TRLUC també es recull al punt 4t de la disposició addicional segona de l'esmentada Llei.

L'expressat article 100.4 TRLUC estableix:

'Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2

respectivament.'

L'apartat 2, que és el que correspon a la densitat estableix:

'Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge'

En el present supòsit la modificació comporta la possibilitat d'incrementar el nombre d'habitatges de la parcel·la en dues unitats, la qual cosa es tradueix en la necessitat de preveure una reserva complementària de 20 m² de sòl per a espais lliures i zones verdes.

Segons el paràgraf tercer de l'esmentat apartat segon, quan concorrin raons d'impossibilitat material d'emplaçar la reserva en el mateix àmbit d'actuació, aquesta reserva complementària es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, a l'efecte de nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

La impossibilitat material d'ubicar la reserva complementària de zona verda o Espai Lliure que la Llei estableix com a pressupòsit per a la substitució en valor econòmic, ha d'interpretar-se des de l'òptica de la greu inconveniència urbanística o de la desproporció amb el benentès que, en termes de qualificació no sol existir mai, la impossibilitat material d'ubicar certa superfície de cessió.

Centrats en aquesta lectura, en l'àmbit de la parcel·la de referència, l'espai lliure actualment delimitat pel POUM de Taradell compleix la finalitat d'oferir una franja de protecció al Torrent d'en Sadurní (domini públic hidràulic) i alhora pas o drecera per a vianants fins la plaça del Sol.

Aquesta franja té uns 10 metres d'amplada, que es divideixen en la zona de la riera, d'amplada aproximada de 6 metres, d'orografia irregular en tota la seva extensió i la zona afectada de la parcel·la de referència, que es concreta en un espai de 5 metres d'amplada esplanats a peu de carrer i que es prolonguen en sentit sud conduint fins a la plaça. Aquests 5 metres estan aterrats mitjançant un muret de formigó costejat en el seu dia per la propietat.

La franja d'espai lliure, continua en sentit Nord amb un escanyament que passa dels 10 als 7 metres d'amplada. Per tant, la franja actual de zona verda és més ampla que la seva continuïtat, a l'altra banda del carrer Via Canigó.

L'Ajuntament de Taradell, en vistes de les característiques de l'espai, considera apropiada l'actual previsió d'espai lliure i zona verda feta pel POUM, sense advertir necessitat de dotar l'expressada franja amb majors cessions, ni d'ubicar espais lliures en cap altre punt de la zona verda, tenint en compte que, per la part Sud, la parcel·la privativa de referència confronta amb una zona verda de dimensions apropiades mitjançant un altre muret de formigó amb valla, fent qualsevol cessió addicional per aquesta banda desproporcionada, si es té en compte el cost de demolir el muret i retirar-lo escassos centímetres fins a esgotar la superfície de reserva complementària, de 20 m².

Des de l'òptica de la parcel·la privativa resultant, l'eixamplament de les cessions d'espais lliures en aquest àmbit implica una correlativa reducció de l'amplada de la façana dels habitatges al carrer Canigó, que és precisament l'objecte de la present modificació, la qual cosa suposa un contrasentit en minvar-se innecessàriament la funcionalitat de les parcel·les que hi afrontaran.

Una vegada justificada la dita impossibilitat material, és procedent determinar que la reserva complementària de 20 m² de zones verdes i espais lliures hagi de compensar-se en metàl·lic a l'Ajuntament de Taradell.

Segons es justifica en el document d'Avaluació Econòmica i Financera aquesta compensació en metàl·lic es concreta en 5.349,40 €.

Segons s'acredita a l'apartat B del document d'Avaluació Econòmica i Financera, el titular de la finca afectada per la present modificació recordem, sòl urbà consolidat en origen, té l'expectativa urbanística de ser compensat per la part d'espais lliures i zones verdes amb un justipreu expropiatori que ascendeix, estimativament a 17.833,56 Euros, per part de l'Ajuntament de Taradell. La present actuació urbanística, en incloure la zona destinada a espai lliure dins el polígon d'actuació estableix el deure de cedir obligatòria i gratuïtament aquest sòl, de tal manera que el propietari passarà d'un dret (actual) de percebre aquest import a l'obligació de cedir el sòl, sense cap contraprestació.

D'altra banda, la present operació haurà de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43.1.b, en el projecte de reparcel·lació per remissió de l'article 100.4.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de

l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En el present cas es considera que es donen els pressupòsits de l'article 46.2 del TRLUC.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Per aquest motiu, l'import expressat se satisfarà en metàl·lic.

A aquests efectes es manifesta que, de conformitat amb el càlcul de l'aprofitament urbanístic diferencial d'ambdues actuacions que es determina a l'apartat 'B' d'aquest document, el valor de l'expressat percentatge de cessió obligatòria ascendeix a 3.519,30 €.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

Article únic:

Es modifica la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, en els termes següents:

S'afegeix el següent article

204 bis, titulat PAU 12. Plaça del sol:

1. Objectius

El present polígon constitueix una actuació de transformació urbanística de dotació, en sòl que en origen té la condició de sòl urbà consolidat, i té per objectiu obtenir l'espai lliure que serveix de protecció per al Torrent d'en Sadurní i possibilitar una tipologia d'habitatge bifamiliar/plurifamiliar a la parcel·la adjacent per mitjà de l'establiment de línia de façana també per la via Canigó.

2. Àmbit

La superfície total del Polígon d'Actuació Urbanística és de 530,5 m².

Localització: Plànols adjunts a l'apartat D de la present modificació puntual.

3. Ordenació

S'estableix com a façana principal de la parcel·la privativa tant la que afronta al vial que condueix des de la via Canigó fins l'interior de la Plaça Sòl, com el de la mateixa via Canigó

Paràmetres bàsics:

- Reserves mínimes de sòl públic
 - Zones verdes (VP) 11,96 % del sòl
- Condicions d'ordenació:
 - Percentatge màxim de sòl privat 88,04 % del sòl
 - Subzona 2a2, paràmetres reguladors de conformitat amb el POUM.
 - Índex d'edificabilitat brut (IEB) (subzona 2a2)

Densitat bruta: segons façana, del POUM.

Nombre plantes: PB+2PP

Alçada reguladora màxima: 10,00 m

4. Cessions

- Cessió del sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació. La present cessió se substituirà per un pagament en metàl·lic.
- Cessió obligatòria i gratuïta la zona verda inclosa dins el present polígon d'actuació.
- Cessió de l'equivalent econòmic a la reserva complementària de 20 m² d'espais lliures i zones verdes.

5. Condicions de gestió.

Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

El tractament de la urbanització de la zona verda serà com a espai de protecció, en les condicions que es troba actualment



Annex I

Certificació registre de la propietat acreditativa de la titularitat d'ambdues finques durant els darrers 5 anys.

CERTIFICACIÓ



C19A17639754

LUZ SUNYER DE LA PUENTE, REGISTRADORA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO TRES DEL DISTRICTE HIPOTECARI DE VIC, PROVINCIA DE BARCELONA.

CERTIFICO: Que d'acord amb la instància precedent subscrita per Andreu Comellas i Silvia Saborit, en nom d'ESPONA, PUIGDECANET, COMELLAS, PUNTI, ORDEIG ADVOCATS SLP, a Vic, el dia vint-i-tres de maig de dos mil vint-i-cinc, presentada en aquesta Oficina amb el número d'assentament 1582 del Diari 2025, he examinat els llibres del Registre a càrrec meu i de l'esmentat examen **RESULTA:**-----

PRIMER: Que els assentaments registrals corresponents a la finca número finca número 5129 de Taradell, són les seves inscripcions la i 2a, i les seves respectives notes marginals, obrants al foli 156 del tom 2369, llibre 124 de Taradell, que són del tenor literal que resulta de les seves fotocòpies, que extenc en un foli de paper especial del Col.legi Nacional de Registradors de la Propietat, número C19A17639750.-----

Es fa constar que la primera inscripció de la finca registral 5129 de Taradell és de data vuit de setembre de dos mil tres.-----

SEGON: Que els assentaments registrals corresponents a la finca número finca número 5130 de Taradell, són les seves inscripcions la i 2a, i les seves respectives notes marginals, obrants al foli 159 del tom 2369, llibre 124 de Taradell, que són del tenor literal que resulta de les seves fotocòpies, que extenc en un foli de paper especial del Col.legi Nacional de Registradors de la Propietat, número C19A17639751.-----

Es fa constar que la primera inscripció de la finca registral 5130 de Taradell és de data vuit de setembre de dos mil tres.-----

No existeixen documents relatius a les finques de les què es certifica, presentats i pendents de despatx, vigent l'assentament de presentació, al tancament del llibre Diari del dia anterior a la data d'expedició de la present certificació.-----

I PERQUÈ CONSTI, expedixo la present en dos folis de paper especial del Col.legi Nacional de Registradors de la Propietat, números C19A17639752 i C19A17639753, que firmo i segello a Vic, el dia vint-i-set de maig de dos mil vint-i-cinc.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por LUZ SUNYER DE LA PUENTE registrador/a titular de REGISTRO VIC 3 a día veintisiete de mayo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20816512F667E346

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20816512F667E346

CERTIFICACIÓ



C19A17639750

Judicial Deputat

NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONS

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	FOLIO
B	VIC	TARADELL	124	253

FINCA N.º 5129 5129

156

AFFECIÓ: Aquesta finca, queda afectada durant QUATRE anys, des d'avui, al pagament de les liquidacions que puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Aquesta afectació queda alliberada per 2.350,50 euros, pagats per autoliquidació. Vic, 8 de setembre de 2003

1a Segregació i venda

AS 2392/148

URBAN. - Parcel·la número tretze. Correspon a la Plaça del Sol, número tretze. És de forma triangular amb dues façanes a la Plaça Formant cantonada. Té una superfície de dos-cents cinquanta-sis metres i cinc dècimes quadrats. Limita pel Nord, amb la parcel·la número catorze amb una línia de trenta metres i deu centímetres; per l'Est amb parc urbà amb una línia de deu metres i cinquanta centímetres; pel Sud, amb Plaça del Sol amb una línia de vint-i-cinc metres i vuitanta centímetres i per l'Oest amb Plaça del Sol amb una línia de nou metres. Referència Cadastral: 0652122D6430550001PE. Aquesta finca es una part que se segrega de la finca número 564, obrant al foli 20 del tom 437, llibre 19, inscripció 7. La qual es troba llibre de CÀRREGUES. Els consorts, AGUSTINA USTRELL PALOMA i PEDRO SARDA ROQUETA, majors d'edat, cedeix en regim de ~~compra~~ a favor de ~~Benito Sayos Serra~~ amb DD.NN.II./C.I.F. 37530485M i 36389689D respectivament, **VAREN ADQUIRIR** el ple domini de la finca matriu la primera pel que fa a dues terceres parts indivises i el segon pel que fa a la restant tercera part indivisa, a títols de compra i herència segons les inscripcions 6ª i 7ª, i ara, SEGREGUEN de l'esmentada finca matriu la descrita al començament perquè formi finca nova independent de la que en sol·licita la seva inscripció. Seguidament, la **VAREN**, junt amb un altre, lliures d'arrendataris als consorts ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PLA, majors d'edat, cedeix en regim de ~~compra~~ a favor de ~~Benito Sayos Serra~~ amb DD.NN.II./C.I.F. 33943310W i 33946437R respectivament, **QUE LES ADQUIREIXEN**, per mitjàs indivises pel preu global de ~~1.500,00 euros~~, confesats rebuts, sense que consti individualitzat el preu de cada una d'elles. - Es protocol·litza en l'escriptura que es registra la corresponent llibrencia de parcel·lació lliurada per l'Ajuntament de Taradell el catorze de maig de dos mil tres. - En conseqüència, prèvia la inscripció de la segregació a favor del transmissent, **INSCRIC** el domini d'aquesta finca a favor de **ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PLA, per mitjàs indivises**, a títol de compra. - Així resulta del Registre i d'escriptura autoritzada pel notari de Vic Don Jesus Beneyto Feliu, el set de juliol de dos mil tres, número de protocol 787, que es va presentar, per fax, a les nou hores i tretze minuts del vuit de juliol de dos mil tres, segons l'assenyament 2455 del diari 156, i convertit en definitiu el divuit de juliol de dos mil tres. - Practicada la autoliquidació, s'arxiva la cartxa de pagament amb el número 5309. - Vic, vuit de setembre de dos mil tres.

AFFECIÓ: Aquesta finca, queda afecta pel termini de QUATRE anys, des d'avui, al pagament de les liquidacions complementàries, que puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Vic, 25 de juliol de 2007. -

Firmado Digitalmente (Id:00043048) por el Registrador: Don ANGEL EGUA CORRIENNES

2a compravenda

URBAN. - Parcel·la número tretze. Correspon a la Plaça del Sol, número tretze; descrita de conformitat amb l'anterior inscripció la. Referència cadastral: 0652122D6430550001PE. Gravada amb les càrregues que puguin resultar dels assentaments anteriors. Els conjuges **ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PLA**, majors d'edat, **URBANITZAR** la finca, amb N.I.F. 33943310W i 33946437R respectivament, **VAN ADQUIRIR** aquesta finca, per mitjà i pròindiví a títol de compravenda, segons la seva inscripció la, i ara, la **VAREN**, juntament amb una altre lliure d'arrendataris, a l'enlletat **T.P. ISIDRE SAYOS S.L.**, domiciliada en el carrer Sant Segimon 18, Urbanització la Roca de Taradell, amb C.I.F. B62437165 i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, estant representada per el mateix Isidre Sayos Serra, com a administrador solidari de la societat, nomenat per un termini indefinit, en el propi acte fundacional atorgat davant del Notari de Vic, Jesus Beneyto Feliu, el catorz de desembre de dos mil i especialment facultat per a aquest acte per acord de la Junta General i Extraordinària de Socis de vint de Juny de dos mil set, en la que la qual se salva la figura d'autocontractació, certificació que es protocol·litza en l'escriptura que ara s'inscriu, que fent ús de les seves facultats, l'adquireix pel preu global de ~~1.500,00 euros~~.



225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
 77 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
 31.2 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

CERTIFICACIÓ



C19A17639751

Junyat Degà

NOTAS MARGINALES

AFFECIÓ: Aquesta finca, queda afectada durant QUATRE anys, des d'avui, al pagament de les liquidacions que puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Aquesta afectació queda alliberada per 2.350,50 euros, pagats per autoliquidació. Vic, 8 de setembre de 2003.

AS. 3394310W

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONS

la Segregació i Venda

PROVINCIA

REGISTRO

AYUNTAMIENTO / SECCION

LIBRO

TOMO

B

VIC

TARADELL

124

2369

FINCA N.º 5130

159



AFFECIÓ: Aquesta finca, queda afectada pel termini de QUATRE anys, des d'avui, al pagament de les liquidacions complementàries, que puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. Vic, 25 de juliol de 2007.

Firmado Digitalmente (Id:00043051) por el Registrador: Don ANGEL EGRA CORREIMENES

2a compravenda

URBANA.- Parcel·la número catorze. Correspon a la plaça del Sol, número catorze, de forma trapezoidal amb façana a dos carrers formant cantonada. Té una superfície de dos-cuets noranta-quatre metres i vintanta-nou decimitres quadrats. Limita pel Nord, amb Via Canigó en una línia de trenta-cinc metres i setanta-cinc centímetres; per l'Est amb parc urbà en una línia de vuit metres i vintanta centímetres; pel Sud amb parcel·la Plaça del Sol número tretze en una línia de trenta-un metres i deu centímetres i per l'Oest amb Plaça del Sol en una línia de nou metres i noranta centímetres. Referència Cadastral: 0652101DG430S0001DE. Aquesta finca es una part que se segrega de la finca número 564, obrant al foli 20 del tom 437, llibre 19, inscripció 7, la qual es troba lliure de càrregues. Els consorts, AGUSTINA USTRILLI PALOMA i PEDRO SANDA ROQUETA, majors d'edat, ~~separen i venen~~ amb DD.NN.II./C.I.F. 37530485M i 36389689D respectivament, ~~separen i venen~~ amb DD.NN.II./C.I.F. la primera part que fa a dues terceres parts indivises i el segon pel que fa a la restant tercera part indivisa, a títols de compra i herència segons les inscripcions 6ª i 7ª, i ara, SEGREGUEN de l'esmentada finca matriu la descrita al començament perquè formi finca nova independent de la que en sol·licita la seva inscripció. Seguidament, la VENEN, junt amb un altre, lliures d'arrendataris als consorts ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PIA, majors d'edat, ~~separen i venen~~ amb DD.NN.II./C.I.F. 33943310W i 33946437R respectivament, que les adquireixen, per mitjans indivises pel preu global de ~~separen i venen~~ confesos rebuts, sense que consti individualitzat el preu de cada una d'elles.- Es protocol·litza en l'escripura que es registra la corresponent llicència de parcel·lació lliurada per l'Ajuntament de Taradell el catorze de maig de dos mil tres.- En conseqüència, prèvia la inscripció de la segregació a favor del transmissor, INSCRIC el domini d'aquesta finca a favor de ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PIA, per mitjans indivises, a títol de compra.- Així resulta del Registre i d'escripura autoritzada pel notari de Vic Don Jesus Beneyto Feliu, el set de juliol de dos mil tres, número de protocol 787, que es va presentar, per fax, a les nou hores i tretze minuts del vuit de juliol de dos mil tres, segons l'assentament 2455 del diari 156, i convertit en definitiu el divuit de juliol de dos mil tres.- Pràctica de la autoliquidació, s'arxiva la carta de pagament amb el número 5309.- Vic, vuit de setembre de dos mil tres.-

URBANA.- Parcel·la número catorze. Correspon a la plaça del Sol, número catorze. Es de forma trapezoidal amb façana a dos carrers formant cantonada; descrita de conformitat amb l'anterior inscripció la. Referència cadastral: 0652101DG430S0001DE. Gravada amb les càrregues que puguin resultar dels assentaments anteriors. Gravada amb les càrregues que puguin resultar dels assentaments anteriors. Els conyuges ISIDRE SAYOS SERRA i LAURA COSTA PIA, majors d'edat, ~~separen i venen~~ amb N.I.F. 33943310W i 33946437R respectivament, ~~separen i venen~~ amb una altra, lliures d'arrendataris, a l'entitat T.P. ISIDRE SAYOS S.L., domiciliada en el carrer Sant Segimon 18, urbanització la Roca de Taradell, amb C.I.F. B62437165 i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, estant representada per el mateix Isidre Sayos Serra, com a administrador solidari de la societat, nomenat per un termini indefinit, en el propi acte fundacional atorgat davant del Notari de Vic, Jesus Beneyto Feliu, el catorze de desembre de dos mil i especialment facultat per a aquest acte per acord de la Junta General i Extraordinària de Socis de vint de juny de dos mil set, en la que la figura d'autocompravenda.



de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació del Registre del Reglament Hipotecari; Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que consti en els llibres del Registre. L'assentament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà única mitjançant l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.



NOTAS MARGINALES

Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 5130

certificació que es protocolitza en l'escriptura que ara s'inscriu, que fent ús de les seves facultats, l'adquireix, pel preu global de CENT CINQUANTA MIL EUROS, dels que corresponen a aquesta finca [REDACTED], ha estat pagada mitjançant compensació d'un préstec que la societat havia efectuat als venedors, i la resta de [REDACTED] AMB CINGUANTA MIL EUROS, son pagats mitjançant xec bancari, còpia del qual es protocolitza en l'escriptura que ara s'inscriu.- En virtut d'això, **INSCRIC** el ple domini d'aquesta finca, a favor de l'entitat **T.P. ISIDRE SAYOS S.L.**, a títol de compravenda. Així resulta del Registri i d'escriptura atorgada pel notari de Vic, Jesus Beneyto Feliu, el vint de juny de dos mil set, número de protocol 926, que va ésser presentada, a les catorze hores del vint de juliol de dos mil set, segons l'assentament 3993 del diari 168. Feta l'autoliquidació corresponent i arxivada la carta de pagament amb el número 5633. Vic, vint-i-cinc de juliol de dos mil set. -----

Firmado Digitalmente (Id:00043052) por el Registrador: Don ANGEL EGEA CORRIENTES



INFORMACI
 Responsable d
 nes informació
 'inalitat del
 otificacions as
 n matèria de b
 erfils.
 ase jurídica c
 issió realitzad
 mpliment de l
 rets: La legis
 eterminats dre
 ormativa regist
 tall de la info
 otecció de dad
 ategories de
 dicional de pro
 estinataris: Es
 ernacionals.
 nts de les qua
 presentant lega
 sta d'informa
 -privacidad-ser
 ISTRADORS
 ONDICIONS I
 informació po
 nfidencial i ún
 eda prohibida
 de manera gra
 otariat de 17 de
 formació registr
 iques o jurídiqu

la Ley Hipotecaria. L
 el Reglamento Hipotec
 el Reglamento del Regis
 el Reglamento del Regis
 el Reglamento del Regis

B. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

1. Estudi econòmic i financer.

De conformitat amb l'article 99.1.c) del TRLU les modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos han d'incorporar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

En el present document s'aborda una comparativa dels rendiments econòmics relatius a l'estadi actual del planejament i a la situació resultant de la modificació de planejament que és objecte del present document.

En la situació inicial el major i millor ús es correspon a dos habitatges unifamiliars aparellats. En canvi, en el resultat de la modificació del planejament el major i millor ús es correspon a dos habitatges bifamiliars.

En l'elaboració del present annex s'ha procedit a cercar el valor de venda, d'una banda, de la tipologia d'habitatges unifamiliars aparellats i, de l'altra, de pisos, mitjançant una exploració de mostres comparables en diversos portals immobiliaris, en ambdós casos d'obra nova.

Es parteix d'una tipologia substitutiva de pisos en absència de mostres representatives de la tipologia d'habitatges bifamiliars al municipi de Taradell, procurant cercar-los en habitatges plurifamiliars de poques unitats, que és la tipologia més semblant i alhora es correspon millor amb l'ús bifamiliar en termes d'apreciació en el mercat i de perfil socioeconòmic de l'adquirent.

S'ha restringit la cerca a ubicacions de la mateixa regió i característiques, llevat d'alguns casos en què s'ha estimat que la ubicació diferencial es veu ajustable o ponderable d'altra

manera. S'han descartat les divergències extraordinàries en tipologia, qualitat constructiva, emplaçament. Posteriorment s'ha dut a terme una ponderació de les dades recollides per tal d'ajustar-les al cas concret en estudi.

Això ha permès obtenir una estimació del valor en venda de l'obra nova, per ambdues tipologies d'habitatge, servint de base per al càlcul del valor de repercussió econòmica i, per tant, de la variació d'aquesta arran de la present modificació de planejament.

Seguidament, considerant la mateixa regió constructiva i, en tots els casos, tractant-se de mostres d'obra nova s'ha estimat que els costos de construcció podien inferir-se per tipologia, utilitzant per aquesta finalitat els coeficients del col·legi d'arquitectes de Catalunya pel 2025.

Seguidament, per a calcular el valor de repercussió d'ambdues tipologies s'utilitza l'expressió recollida a l'article 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terra en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

Els valors de repercussió obtinguts en ambdós casos, es concreten en:

Edif	509,00		
Vvcu =	2534,16 €/m2		
Vvpu =	2441,93 €/m2		
K =	1,40		
Vcc =	694741,30 €		
Vcp =	626017,29 €		
Edif:	Edificabilitat		
Vvcu:	Valor en venda de cases unitari		
Vvpu:	Valor en venda de pisos unitari		
K:	Coeficient k (RD 1492/2011)		
Vcc:	Cost de construcció cases		
Vcp:	Cost de cosntrucció pisos		

VRSpisos	261.798,16 €
VRScases	226.605,09 €
Diferència	35.193,07 €

Per tant, segons el present estudi es conclou que a la data de redacció del present treball, la configuració resultant de la modificació del planejament urbanístic redunda en un aprofitament urbanístic superior en **35.193,07 euros**, respecte de la configuració actual.

Aquest aprofitament urbanístic es contraposa amb la pèrdua del dret a ser indemnitzat per l'expropiació de l'espai lliure situat a la part Oest de l'actuació, que com veurem en el següent apartat es quantifica en **17.833,56 €** i amb els deures de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic diferencial (**3.519,30 €**) i el pagament de l'equivalent de la reserva complementària de 20 m² de zona verda i espai lliure, que es concreta en **5.349,40 €**, la qual cosa implica que, en termes globals, el rendiment net de la modificació de planejament és la diferència d'aquests dos imports, resultant en **8.490,81 euros**.

2. Impacte sobre les finances públiques

2.1. Introducció

L'impacte sobre les finances públiques de la present actuació s'aborda des de l'òptica de l'obtenció del sòl afectat pel sistema d'espais lliures que, com hem exposat caldria obtenir via expropiatòria en la situació originària i de manera obligatòria i gratuïta, a resultes de la present modificació.

En relació a les altres formes d'impacte sobre les finances públiques, en termes de recaptació fiscal, serveis municipals de prestació obligatòria i altres es considera que atès el manteniment de l'edificabilitat màxima i l'increment escàs de densitat (de dos habitatges a quatre habitatges potencials), l'impacte és negligible en termes econòmics.

2.2. Cost d'obtenció de la zona verda

En el present apartat es procurarà inferir el cost d'obtenció de la zona verda aplicant els criteris de valoració establerts a l'article 20.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, que transcrivim a continuació:

'3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.'

En el cas de Taradell s'estima que l'edificabilitat promig de l'àmbit espacial homogeni, en els termes de l'expressat Reial Decret, se situa a l'entorn d'1 m² de sostre per m² de sòl.

L'ús majoritari en l'expressat àmbit espacial és el residencial - habitatge.

Finalment per tal de determinar el valor de repercussió aplicable l'expressat mòdul unitari, es pren com a referència l'estudi de sostenibilitat econòmica i avaluació financera del Pla Parcial 'La Tomba', del municipi de recent aprovació.

L'expedient estableix que la renda lliure del sector expressat té un preu de venda de 23.929.209,54 i uns costos de construcció de 13.785.708,10 eur, la qual cosa redunda en un preu unitari per m² de sostre residencial de 267,47 eur/m² en aplicació de l'article 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre.

Per tant, el preu unitari per m² que es considera per a la zona verda és de **267,47 euros**.

Com a Annex núm. III s'acompanya extracte del PPU1 La Tomba d'on s'han extret les dades i resum del càlcul de l'indicat valor.

Aquest mòdul, aplicat a la total superfície de zona verda subjecta a expropiació (63,5 m² segons medició) impliquen un valor d'expropiació total de 16.984,35 euros als quals caldria sumar el premi d'afecció que preveu la normativa d'expropiacions d'un 5%, la qual cosa deixa el valor d'expropiació de la zona verda en **17.833,56 euros**.

Per tant, tenint en compte que aquesta superfície passa ser de cessió obligatòria i gratuïta arran de la present modificació puntual, es pot concloure que la seva aprovació suposa un estalvi per a les finances públiques d'aquest mateix import.

Annex I

Pressupost d'execució material de cada tipologia.

Per a calcular el pressupost d'execució material es parteix dels pressupostos de referència del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i s'hi apliquen posteriorment les partides de benefici industrial, despeses generals, seguretat i salut i honoraris i llicències segons preveu el Butlletí Oficial de la Construcció

Pressupost de referència per a habitatges aparellats:

Tipus		Superfícies				Volum	OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA						
Sit.	Cat.	Np	Nova	Ref./Amp	Aux/O.Civ	m ³ enderroc	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Press. Lliure/aux.	Press.parcial (Ppr)
B	H06	2	84,97				646,0000	0,95	1,10	1,00	1,00		114.721,40
P	H04	2	84,97				646,0000	0,95	1,10	1,00	1,80		206.498,51
P	H04	2	84,97				646,0000	0,95	1,10	1,00	1,80		206.498,51
TOTALS			509,82									Pressupost de Referència (Pr)	527.718,42

Pressupost de referència per a pisos:

Tipus		Superfícies				Volum	OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA						
Sit.	Cat.	Np	Nova	Ref./Amp	Aux/O.Civ	m ³ enderroc	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Press. Lliure/aux.	Press.parcial (Ppr)
B	H06	4	42,48				646,0000	0,95	1,20	1,00	1,00		125.135,88
P	H02	4	42,48				646,0000	0,95	1,20	1,00	1,40		175.190,24
P	H02	4	42,48				646,0000	0,95	1,20	1,00	1,40		175.190,24
TOTALS			509,76									Pressupost de Referència (Pr)	475.516,36

Els coeficients utilitzats són.

- Cg (coeficient geogràfic): correspon a la ubicació dels habitatges, província de Barcelona **0,95**
- Ct (coeficient tipològic): correspon a edificacions en testera **1,10** (3 façanes) pel cas d'existir un habitatge per parcel·la o casa aparellada. En el cas de dos pisos o habitatges per parcel·la, els beneficis d'un projecte unitari suggereixen com a més probable una tipologia constructiva de bloc únic, és a dir, un edifici amb 4 façanes, aplicant-s'hi un Ct d'**1,20**.
- Cq (coeficient de qualitat): correspon a la qualitat dels habitatges, qualitat mitja **1**
- Cu (coeficient d'ús): correspon a la superfície que fan els habitatges, en el cas dels 2 habitatges és **1,8** perquè els habitatges fan entre 150m² i 200m² construïts (es suma les 2 plantes). I en el cas dels pisos és **1,40** perquè els habitatges fan entre 50m² i 100m². El coeficient **1** és ús de garatge, en els dos casos és el mateix.

Cg: Coeficient geogràfic	Barcelona i àrea metropolitana	1,00
	provincia Barcelona, Girona	0,95
	altres	0,90
Ct: Coeficient tipològic	edificacions aïllades i soterranis 3r	1,20
	edificacions en testera i soterranis 1r i 2n	1,10
	edificacions entre mitgeres	1,00
	rehabilitació integral conservant sols la façana	0,90
	reformes que afecten a l'estructura	0,70
	reformes que NO afecten a l'estructura	0,50
Cq: Coeficient de qualitat	qualitat alta	1,20
	qualitat mitja	1,00
	necessitat d'actuació posterior	0,80
Cu: Coeficient d'ús	habitatges amb superfície superior a 200m2	2,00
	habitatges amb superfície entre 150m2 i 200m2	1,80
	habitatges amb superfície entre 100m2 i 150m2	1,60
	habitatges amb superfície entre 50m2 i 100m2	1,40

2 HABITATGES UNIFAMILIARS		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL		527.718,42 €
BENEFICI INDUSTRIAL 6%		31.663,11 €
DESPESES GENERALS 13%		68.603,39 €
SEGURETAT I SALUT 2%		10.554,37 €
*HONORARIS I LLICÈNCIES 10,65%		56.202,01 €
		694.741,30 €
EDIFICI DE 4 HABITATGES		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL		475.516,36 €
BENEFICI INDUSTRIAL 6%		28.530,98 €
DESPESES GENERALS 13%		61.817,13 €
SEGURETAT I SALUT 2%		9.510,33 €
*HONORARIS I LLICÈNCIES 10,65%		50.642,49 €
		626.017,29 €
* % segons Butlletí econòmic de la construcció		

Annex II

Estudi de mercat per a determinar els valors unitaris de venda de cadascuna de les tipologies.

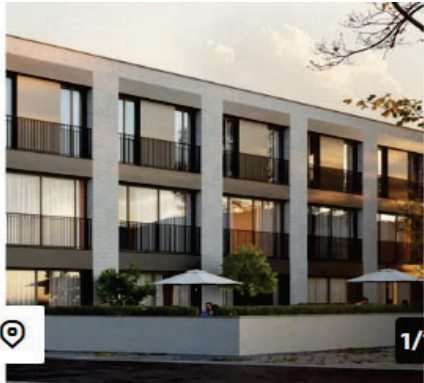
Casa aparellada	preu total	Sup.	€/m2	Coef +	Coef -	€/m2	
1. Vic Horta vermella filera aparellada (1)	350.000,00 €	165	2.121,21 €	1,1	0,9	2.100,00 €	(+)En filera, (-)ubicació amb més demanda
2. Taradell aparellada (2)	362.000,00 €	150	2.413,33 €	1	1	2.413,33 €	
3. Taradell aïllada (afrontant a altra parcel·la)	425.000,00 €	144	2.951,39 €	1	1	2.951,39 €	
4. Seva	310.000,00 €	132	2.348,48 €	1,1	1	2.583,33 €	(+)Emplaçament més distant
5. Tona aparellada	383.880,00 €	130	2.952,92 €	1	1	2.952,92 €	
6. Santa Clara - Caputxins - Vic	525.000,00 €	249	2.108,43 €	1,1	0,9	2.087,35 €	(+) Antiguitat (2004), (-)Emplaçament
7. Torelló	349.900,00 €	132	2.650,76 €	1	1	2.650,76 €	
						2.534,16 €	
Pisos	preu total	Sup.	€/m2	Coef +	Coef -	€/m2	
1. Tona	258.500,00 €	93	2.779,57 €	1	0,9	2.501,61 €	(-)Emplaçament molt cèntric
2. Taradell	160.000,00 €	80	2.000,00 €	1,1	0,95	2.090,00 €	(-)Emplaçament cèntric, (+)Entre mitgeres
3. Sta. Eugènia de Berga	223.000,00 €	73	3.054,79 €	1	0,95	2.902,05 €	(-)Garatge inclòs
4. Calldenes	310.000,00 €	114	2.719,30 €	1	1	2.719,30 €	
5. Sta. Eugènia de Berga (2)	228.000,00 €	115	1.982,61 €	1	1	1.982,61 €	
6. Tona (Pep ventura)	315.000,00 €	101	3.118,81 €	1	0,95	2.962,87 €	(-)Emplaçament cèntric
7. L'Esquirol	163.600,00 €	93	1.759,14 €	1,1	1	1.935,05 €	(+)Ubicació
						2.441,93 €	

Els coeficients (+) corresponen a característiques de l'immoble comparat menys apreciades en el mercat que les de la present actuació, motiu pel qual s'homogeneïtzen incrementant-se. Els coeficients (-) corresponen a característiques de l'immoble comparat més apreciades en el mercat que les de la present actuació, motiu pel qual s'homogeneïtzen decrementant-se.

Relació de mostres de mercat que fonamenten l'estudi:

Les mostres es corresponen a maig-octubre de 2025 i han extretes dels portals immobiliaris [Habitaclia.com](https://www.habitaclia.com) i [Idealista.com](https://www.idealista.com).

Cases:



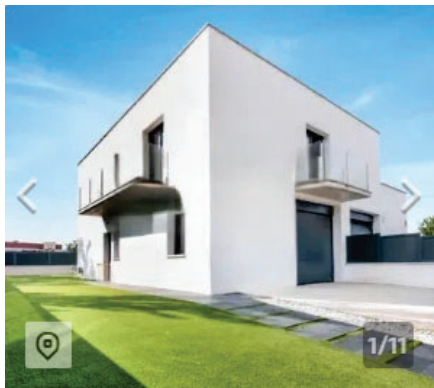
Chalet adosado en calle de Rector de Valfogona, Estadi-Horta Vermella-Santa...



350.000 € Garaje incluido
3 hab. 165 m²

Avui en dia és difícil trobar unes cases d'obra nova a Vic amb aquesta qualitat. No només ens referim a la qualitat dels...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

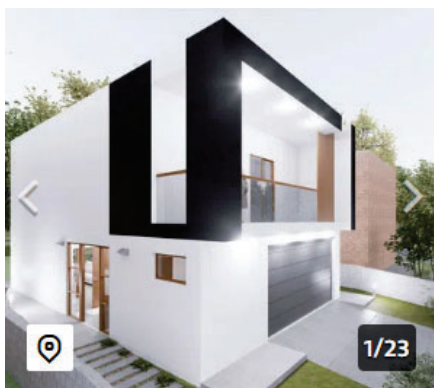


Chalet pareado en calle Madriguera, 1, Taradell

362.000 € Garaje incluido
4 hab. 150 m²

Obra nueva en Taradell (Osona) Casa de tres frentes y 150 metros cuadrados, obra nueva construida en un terreno de 310 metros...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Chalet en Taradell



425.000 € Garaje incluido
4 hab. 144 m²

VIDEO: Esta vivienda de 144m², redefine el concepto de hogar moderno. recién construida en la tranquila zona de Taradell,...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





1/12

Chalet en calle Barcelona, 1, Seva

310.000 €

3 hab. 132 m²

100% HIPOTECA DE LA VIVIENDA! HABITAT GRUP REF: HGCLCG-231002-CA Superficie total 132 m², casa superficie solar 205 m²,...

Contactar

Ver teléfono



Obra nueva



1/8

Chalet adosado en calle Verinal, 1, Tona

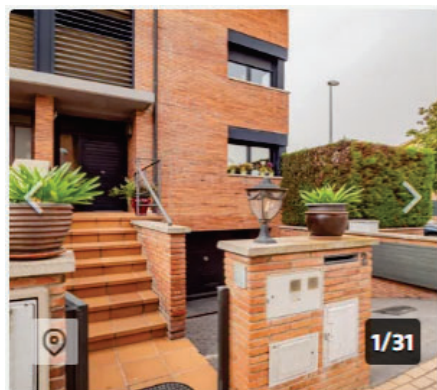
383.880 €

3 hab. 130 m²

Próxima promoción de 17 casas en Tona, situada en una de las mejores zonas residenciales donde podrá disfrutar de la...

Contactar

Ver teléfono



1/31

Chalet pareado en Santa Clara-Caputxins-Hospital, Vic

525.000 €

4 hab. 249 m²

Una de las cosas que más me gusta de Vic es que, cerca del centro, hay lugares escondidos llenos de encanto. Te presentam...

Contactar

Ver teléfono



immovic



1/27

Chalet adosado en Calle la Molina, Torelló

349.900 € Garaje incluido

3 hab. 132 m²

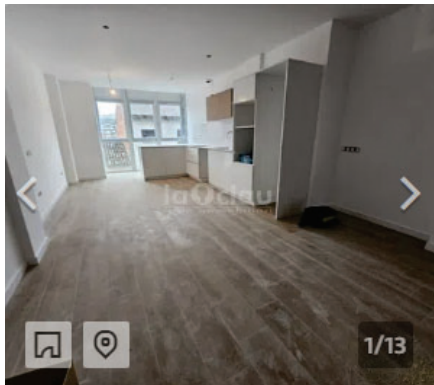
Espectacular casa en Torelló de 132 m² construidos (93 m² útiles) y 80 m² de jardín, con un diseño moderno y una distribución...

Contactar

Ver teléfono



Pisos:



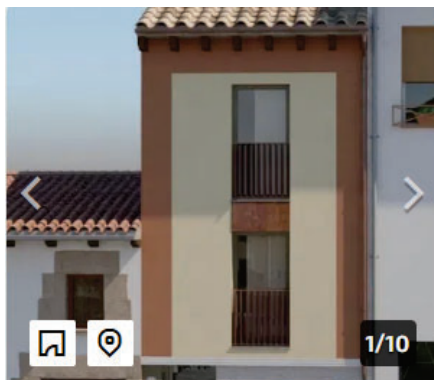
Dúplex en calle Nou, Tona

258.500 €

3 hab. 93 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Dúplex nuevo a estrenar en pleno centro de Tona, cerca de todos los servicios y comercios. Dispone de 93m2 distribuidos en plant...

Contactar Ver teléfono



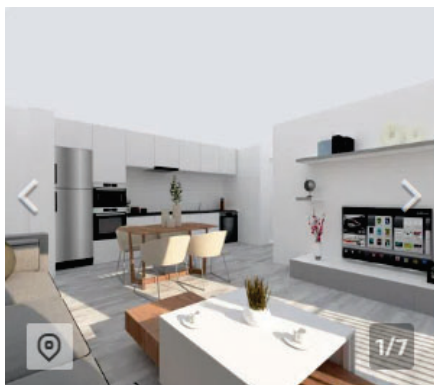
Dúplex en calle de Vic, 12, Taradell

160.000 €

2 hab. 80 m² Bajo exterior sin ascensor

Tres pisos únicos en edificio totalmente rehabilitado en Taradell Te presentamos una oportunidad exclusiva en el corazón del casco...

Contactar Ver teléfono



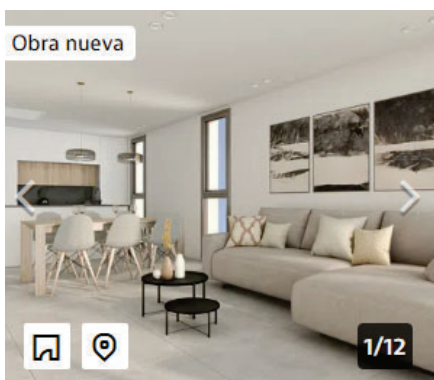
Piso en Santa Eugènia de Berga

223.000 € Garaje incluido

3 hab. 73 m² Planta 1ª con ascensor

Pis dobra nova de 73 m2 ubicat a la planta primera de ledifici amb servei dascensor situat al centre de la Vila, a pocs metres de la...

Contactar Ver teléfono



Obra nueva

Piso en pozo Pau Casals, 27, Calldetenes

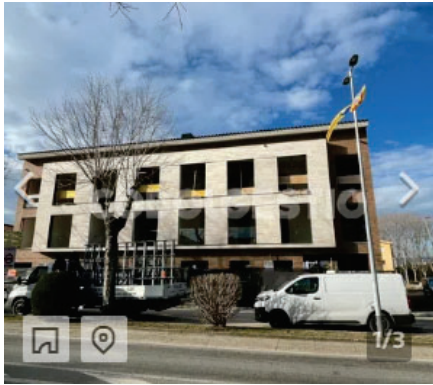
310.000 € Garaje opc. 20.000 €

3 hab. 114 m² Planta 1ª exterior con ascensor

Obra Nueva en Calldetenes.

Contactar Ver teléfono





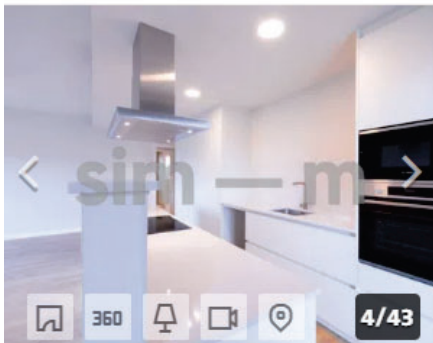
Piso en carretera d'Arbúcies, 52, Santa Eugènia de Berga

228.000 €

2 hab. 115 m²

Descubre estos magníficos pisos de obra nueva situados en Santa Eugènia de Berga, en la Carretera de Arbúcies. Este piso, tipo...

 Contactar  Ver teléfono



Piso en Calle Josep Ventura, Tona

315.000 € Garaje incluido

3 hab. 101 m² Planta 1ª exterior con ascensor

Descubre este fantástico piso de 101,20 m² en chaflán y totalmente exterior, donde disfrutarás de una comodidad y...

 Contactar  Ver teléfono



sim — m

immovic



Dúplex en Calle Nou, L'Esquirol

163.600 € Garaje opc. 9.700 €

3 hab. 93 m² Planta 2ª exterior sin ascensor

Dúplex a L'Esquirol – Confort, llum i eficiència A++ Descobreix aquest dúplex situat al Carrer Nou de L'Esquirol, un habitatge...

 Contactar  Ver teléfono



immovic
immobiliària

Annex III

Extracte d'estudi econòmic i financer del Pla Parcial de la Tomba.

PPU 1 La Tomba									
Dades bàsiques	Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda				
	€/m²st	€	€/m²s	€	€/m²st	€			
Superfície	35.220 m²s								
Sostre total	18.314 m²st								
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial								
	sostre privatitzable comercial								
Sostre residencial segons tipologia	HRLL	1.115,16	13.785.708,10		1.935,70	23.929.209,54			
	HPP	924,41	3.809.208,82		1.414,18	5.827.368,88			
	HPC								
Sistemes	Comercial								
	X+Xc	8.401 m²s		195,49	1.642.338,46				
	V1	3.869 m²s		150,00	580.348,53				
	V2	5.982 m²s		20,09	120.178,40				
	Escameses				300.000,00				
	Taxa inf. San.				90.584,00				
	Enderrocs C.S.				36.100,78				
Ad. Mitjeres C.S.				53.225,00					
Indemnitzacions				103.467,25					
TOTALS		17.594.916,91		2.926.242,42		29.756.578,42			
Costos		Costos de construcció				17.594.916,91			
		Costos d'urbanització				2.926.242,42			
		Despeses derivades urbanització (9%)				263.361,82			
		Despeses de gestió, promoció i comercialització (12%)				3.570.789,41			
TOTAL						24.355.310,56			
Vendes		Preu de venda				29.756.578,42			
Benefici		Vendes - Costos				5.401.267,86			
		% respecte de l'inversió				22,18%			

Notes:	No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris
	No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
	El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Valor residual del sòl €/m²s	4.353.516,35	-3.460.720,60	892.795,75
			25,35

Aprofitament municipal	10%	483.724,04
------------------------	-----	------------

Càlcul valor de repercussió m2 renda lliure.				
ELL	Edificabilitat en renda lliure:	12.362,00	m2st	
VLL	Valor en venda renda lliure	23.929.209,54	€	
CCLL	Cost de construcció renda lliure	13.785.708,10	€	
Seguidament s'aplica a l'estudi de preus de venda i costos expressat la fórmula prevista a l'article 22 RD 1492/2011				
No s'adopten les despeses de gestió promoció i comercialització associades al Pla Parcial, per considerar que no es deuen a un estudi extrapolable a tot el municipi, de manera que s'objectiven a partir de l'aplicació del coeficient (K = 1,4), tal com estableix la Llei.				
	VRSLL = VLL/K - CCLL	3.306.584,43	€	
	VRSLL unitari = VRSLL / ELL	267,47	€/m2	

C. AGENDA

La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

En el present cas es preveu que l'aprovació del projecte de reparcel·lació es produeixi en un termini màxim d'UN any des de l'executivitat de la present modificació. I l'execució dels habitatges s'estima que finalitzi en un termini màxim de TRES ANYS des de l'executivitat del Projecte de reparcel·lació.

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA -

