



# **PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POUM DE TARADELL**

## **TEXT REFÓS**

**Setembre de 2021**

**(incorpora les prescripcions de l'informe de la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central de data 19 de juliol de 2021)**



**Índex de la memòria**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. MEMÒRIA.....</b>  | <b>7</b>  |
| 1. Antecedents .....  | 7         |
| 2. Objecte.....   | 8         |
| 3. Iniciativa.....  | 9         |
| 4. Àmbit inicial (POUM-PAU 4).....                                      | 9         |
| 5. Àmbit modificat (PMU 4).....   | 9         |
| 6. Descripció física de l'àmbit.....                                    | 12        |
| 7. Estructura de la propietat .....                                     | 13        |
| 8. Objectius del Pla de Millora Urbana.....                             | 16        |
| 9. Planejament vigent.....  | 17        |
| Planejament territorial .....   | 17        |
| Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals .....                    | 18        |
| Planejament urbanístic municipal.....                                   | 18        |
| 10. Descripció de la proposta.....                                      | 21        |
| 11. Zonificació del Pla de Millora .....                                | 25        |
| 12. Quadre de dades comparatives PAU 4 / PMU 4 .....                    | 25        |
| 13. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit .....        | 25        |
| 14. Reserves d'espais lliures.....                                      | 26        |
| 15. Serveis .....   | 26        |
| 16. Proposta d'ordenació (no vinculant).....                            | 26        |
| <b>B. Normativa del Pla de Millora Urbana en l'àmbit del PAU 4.....</b> | <b>27</b> |
| <b>Títol I. Disposicions generals .....</b>                             | <b>27</b> |
| Article 01.- Objecte del pla de millora urbana.....                     | 27        |
| Article 02.- Entrada en vigor i vigència del pla .....                  | 28        |
| Article 03.- Àmbit del pla parcial urbanístic .....                     | 28        |
| <b>Títol II. Gestió .....</b>   | <b>28</b> |
| Article 04.- Sistema d'actuació .....                                   | 28        |
| Article 05.- Règim relatiu a les llicències de parcel·lació .....       | 28        |
| Article 06.- Divisió poligonal .....                                    | 28        |
| Article 07.- Obligació d'urbanitzar .....                               | 28        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article 08.- Edificació simultània a la urbanització .....    | 29        |
| Article 09.- Règim relatiu als projectes d'urbanització ..... | 29        |
| <b>Títol III. Règim urbanístic del sòl .....</b>              | <b>30</b> |
| Article 10.- Condicions generals d'edificació.....            | 30        |
| Article 11.- Divisió del sòl.....                             | 30        |
| Article 12- Sistemes.....                                     | 30        |
| Sistema Xarxa viària, clau XV .....                           | 30        |
| Sistema d'espais lliures, clau VP.....                        | 30        |
| Article 13- Zones.....  | 30        |
| Zona de cases en filera, clau 4b12* .....                     | 30        |
| Article 14.- Fitxa del sector .....                           | 31        |
| Article 15.- Condicions ambientals .....                      | 32        |
| <b>C. Pla d'Etapes .....</b>                                  | <b>34</b> |
| <b>D. Estudi econòmic i financer.....</b>                     | <b>34</b> |
| Cost de les obres d'urbanització .....                        | 34        |
| Valoració del sector.....                                     | 35        |
| Valors de venda .....   | 36        |
| Cost de construcció.....                                      | 37        |
| Valor de repercussió .....                                    | 37        |
| Valor del sòl .....   | 37        |
| Viabilitat econòmica.....                                     | 37        |
| Informe de sostenibilitat econòmica.....                      | 37        |
| <b>E. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada .....</b>   | <b>38</b> |
| <b>F. Documentació ambiental .....</b>                        | <b>39</b> |
| <b>G. Memòria social .....</b>                                | <b>42</b> |
| <b>H. Plànols.....</b>  | <b>42</b> |
| <b>ANNEX. Informes sectorials .....</b>                       | <b>43</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 19 de juliol de 2021 .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 14 de juliol de 2021 .....</b>  | <b>53</b> |
| ▪ <b>Secretaria de Salut Pública, Sub-direcció general a la Catalunya Central, del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya, de 20 de juliol de 2021 .....</b> | <b>59</b> |



## **A. MEMÒRIA**

### **1. Antecedents**

El planejament urbanístic vigent al municipi de Taradell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió del 24 de febrer de 2010 (DOGC núm. 5663 de 5 de juliol de 2010).

El POUM delimita el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer (PAU 4), essent un sector discontinu que inclou per una part, un àmbit de sòl urbà dels darreres de les cases de la Plaça de St. Llúcia i per altre un front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer entre la carretera de Mont-Rodon i el nou passatge definit pel sector de Joan Maragall, amb l'objecte d'acabar l'illa i aconseguir una zona verda en els actuals darreres del carrer de Sant Sebastià.

Per al PAU 4, donada la participació de l'Ajuntament en l'àmbit com un dels propietaris majoritaris, es va establir el sistema de gestió per reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Així mateix, l'ordenació detallada que el POUM va establir, era susceptible d'alteració, si s'esqueia, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no s'alteressin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix l'article 68.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i el 90.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

El PAU 4 Verdaguer abasta una superfície de 2.476,00m<sup>2</sup>, segons la fitxa normativa del POUM.

A l'hora de incoar els instruments de gestió per a executar el planejament previst en el POUM, amb la voluntat de dur a terme el desenvolupament del PAU 4, s'han detectat una sèrie d'irregularitats en l'àmbit inicial, concretament en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, que a continuació s'enumeren:

- El límit est de l'àmbit definit en el POUM contrastat, tant amb la realitat física, com amb l'estructura de la propietat cadastral, com amb l'aixecament topogràfic dut a terme recentment, després desajustos de límits probablement derivats d'una cartografia municipal d'escala menys precisa (1/5.000). Aquest reajustament de límit, afecta petites porcions de sòl de parcel·les cadastrals veïnes.
- El límit sud de l'àmbit definit en el POUM, inclou el jardí d'un bloc d'habitatges veí. Segons la recerca consultada a l'arxiu de llicències de l'Ajuntament, al cadastre i al registre de la propietat, així com també acord amb els veïns afectats, aquesta porció sòl (30,00 m<sup>2</sup>), ha de quedar reconeguda la seva titularitat, a favor de l'Ajuntament de Taradell i per tant, sense cap dret d'aprofitament envers els veïns del bloc afectat que a data d'avui fan ús privatiu d'aquest jardí.
- Els ajustos descrits sobre l'àmbit inicial, tenen afectació condreta en el sòl de Zona, de manera que aquesta es veu reduïda. Aquesta situació, comporta la redefinició de determinats paràmetres urbanístics normatius amb els que el POUM regula aquest àmbit, sense que aquesta redefinició alteri ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques ni, per suposat, l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

El present Pla de Millora Urbana del PAU 4 Verdaguer, va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 18 de juny de 2021.

Durant el període d'exposició pública es van rebre els següents informes sectorials:

- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 19 de juliol de 2021.
- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 14 de juliol de 2021.
- Informe de la Secretaria de Salut Pública, Sub-direcció general a la Catalunya Central, del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya, de 20 de juliol de 2021.

Els informes llistats s'adjunten en l'Annex que acompanya el Pla.

Pel que fa a la resposta a es prescripcions dels informes:

- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central:  
*"caldrà completar el pla d'etapes amb una previsió temporal d'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació d'acord amb allò establert per l'article 89 del RLU".*

**S'ha completat l'apartat D. Pla d'Etapes de la present memòria, amb la previsió temporal d'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació d'acord amb allò establert per l'article 89 del RLU.**

- *Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya:*  
**L'informe és favorable, sense prescripcions a complimentar.**

- Informe de la Secretaria de Salut Pública, Sub-direcció general a la Catalunya Central, del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya:

**L'informe és favorable, amb les següents indicacions:**

1. En relació amb els nous creixements, els projectes urbanístics que es desenvolupin hauran d'incorporar els aspectes establerts a la legislació vigent per garantir la salut pública respecte al subministrament d'aigües de consum humà. En particular, cal tenir present:

- El Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

**S'ha incorporat un punt 9 a l'article 15 de la normativa, amb aquest contingut.**

2. En relació amb les noves àrees verdes, parcs i places, els projectes d'urbanització han de donar compliment a la normativa sobre les restriccions en l'ús de la creosota a l'hora de definir els materials que s'utilitzin en el mobiliari urbà, segons l'establert a

- L'Ordre PRE/2666/2002, de 25 d'octubre de 2002, per la qual es modifica l'annex I del Reial decret 1406/1989, de 10 de novembre, va establir una sèrie de limitacions a la comercialització i l'ús de certes substàncies i preparats perillosos, entre els quals, la creosota.

S'ha incorporat aquesta prescripció en el punt 5e de l'article 15 de la normativa del PMU.

És en aquest context d'antecedents que es redacta el present Pla de Millora Urbana, quins objectius es detallen en el punt següent.

## **2. Objecte**

L'objecte del Pla de Millora en l'àmbit del PAU 4 de Taradell (PMU 4) és el de redefinir, mitjançant els ajustos necessaris, la delimitació de l'àmbit pel que fa al front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i, un cop delimitat, adaptar els paràmetres de Zona per tal de garantir la viabilitat de l'àmbit en quant a la materialització del sostre admès i amb les millors condicions d'ordenació pel que fa a la tipologies d'habitatge a implantar.

Més concretament, l'objecte del PMU es resumeix en els següents apartats:

- Ajustar el límit de l'àmbit, atenent a la realitat física i topogràfica existents.
- Identificar, dins l'àmbit, la porció de sòl, propietat de l'Ajuntament que, a data actual, és manté vinculada al jardí d'una parcel·la confrontant a l'àmbit al front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer.
- Amb l'ajust de l'àmbit, excloure aquelles parcel·les que formaven part, parcialment, de l'àmbit del front de cases de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer tenint en compte que es tracta de porcions de sòl considerablement reduïdes, que hi ha acord amb els propietaris afectats i que es simplifica la gestió de l'àmbit.
- En base als anteriors ajustos, adequar els paràmetres d'ordenació de l'edificació, sense modificar l'edificabilitat ni les cessions de sistemes previstos pel POUM.

### 3. Iniciativa

La iniciativa del Pla de Millora, és de l'Ajuntament de Taradell i el document el redacten les arquitectes Imma Pujol i Susana Guillermo.

### 4. Àmbit inicial (POUM-PAU 4)

L'àmbit del PAU 4 delimitat pel POUM de Taradell, té una superfície total de 2.476,00 m<sup>2</sup> i concentra, la zona d'aprofitament, en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, que s'ordena d'acord amb els paràmetres de la clau 4b12 Cases en filera, subzona 12, regulada a l'article 150 de les Normes Urbanístiques del POUM mentre que la cessions de zona verda, es localitzen, majoritàriament, en la l'àmbit dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Llúcia.

Sobre aquests subàmbits inicials (front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i darrera de les cases de la Plaça de Santa Llúcia), l'enginyer tècnic Jordi Anglada, en data de maig de 2020, va realitzar aixecament topogràfic del qual es va despendre una superfície de 2.516,21 m<sup>2</sup> en el front als 2.476,00 m<sup>2</sup> que consten a la fitxa normativa del POUM, és a dir, una major superfície mesurada de +40,21 m<sup>2</sup>.

### 5. Àmbit modificat (PMU 4)

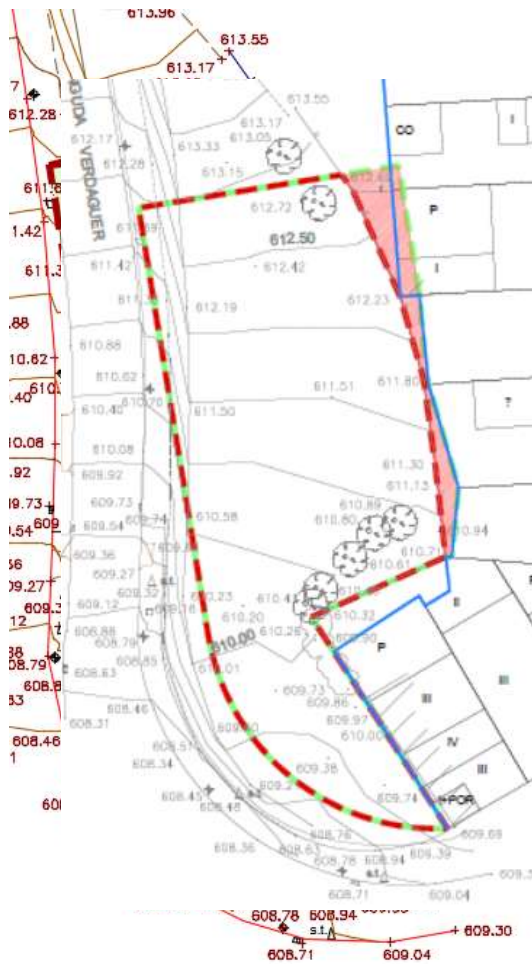
Partint de l'aixecament topogràfic recent, el PAU 4. Verdaguer del POUM, distribueix els 2.516,21 m<sup>2</sup> de sòl de l'àmbit, en dos àmbits en discontinu, segons les següents superfícies:









- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • Àmbit del front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer:              | 1.184,18 m <sup>2</sup> . |
| • Àmbit dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Llúcia: | 1.332,03 m <sup>2</sup> . |
| TOTAL ÀMBIT PMU 4 (segons aixecament topogràfic)                | 2.516,21 m <sup>2</sup> . |

A continuació es descriuen els ajustos aplicats sobre l'àmbit inicial en el front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer:

- Pel que fa a l'àmbit del front de les cases de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, el Pla de Millora Urbana, en base a la realitat física existent (mur de contenció entre diferents cotes del terreny a banda i banda del mur), l'històric de llicències i l'estructura de la propietat del sòl (cadastre i registre), reajusta el límit amb les parcel·les confrontants amb façana al carrer Joan Maragall.

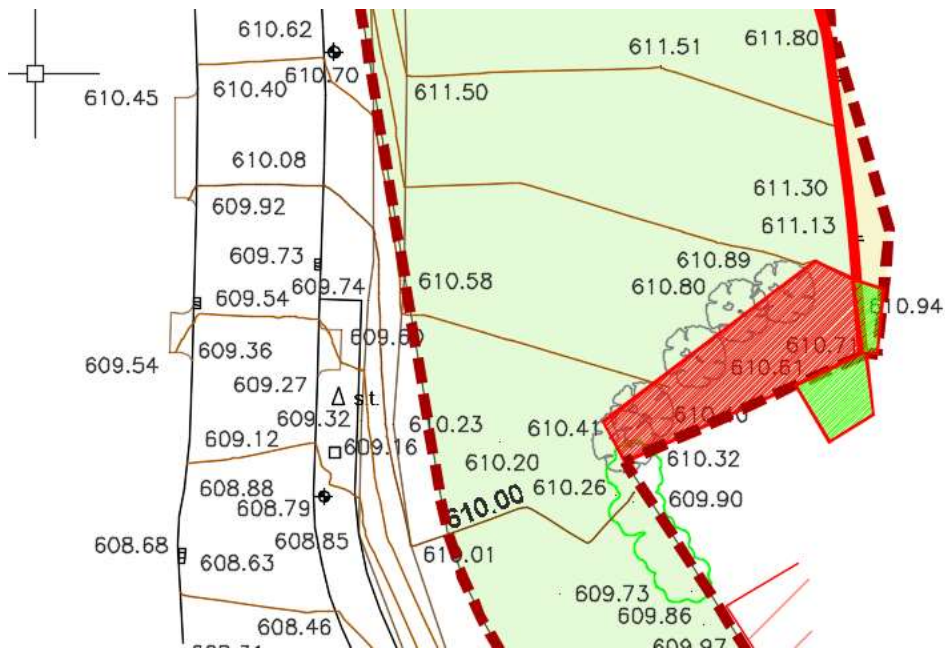
Sobre el sòl "sobrant" corresponent a les parcel·les confrontants per la vessant nord de l'àmbit, en consens amb els titulars del sòl, s'exclouen de l'àmbit en concordança amb el mur existent que salva el desnivell entre l'àmbit i el darrera de les parcel·les, que té una alçada aproximada d'1,70m



|   |                           |   |                             |
|---|---------------------------|---|-----------------------------|
|  | Àmbit PAU 4 (POUM)        |  | Àmbit PAU 4 (POUM)          |
|  | Nova delimitació PMU      |  | Àmbit PMU                   |
|  | Sup. dins nou àmbit (PMU) |  | Límit parcel·les (cadastre) |
|  | Sup. exclosa del PMU      |  | Superfície exclosa del PMU  |

*Comparativa de límits entre el POUM i la realitat física en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i porció de sòl exclosa de l'àmbit*

- Tot i que sense afectació sobre la superfície amidada, sobre el jardí dins l'àmbit del PAU 4, actualment usat pel bloc residencial veí, en una superfície d'uns 30 m<sup>2</sup>, s'acredita la titularitat d'aquesta superfície a favor de l'Ajuntament de Taradell.



*Porció de sòl de titularitat municipal amb ús actual jardí privatiu finca veïna (dins àmbit PMU).*



*Porció de sòl de titularitat municipal amb ús actual jardí privatiu finca veïna (fora àmbit PMU).*

Amb els ajustos descrits, l'àmbit del front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, té una superfície de 1.114,01 m<sup>2</sup>.

Així doncs, l'àmbit del Pla de Millora Urbana, és de:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer:    | 1.114,01 m <sup>2</sup> |
| Darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia: | 1.332,03 m <sup>2</sup> |

**Total àmbit PMU 4:****2.446,04 m<sup>2</sup>.***Àmbit del Pla de Millora Urbana*

## 6. Descripció física de l'àmbit

L'àmbit del front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer es situa en una franja de terreny sense edificar, amb façana a l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, des del passatge definit pel sector confrontant PAU 3. Joan Maragall fins a la rotonda de la carretera de Mont-rodon, essent també confrontant al conjunt edificat de l'illa, situat entre la carretera i el carrer de Joan Maragall, en un entorn de creixement en tipologia de parcel·la estreta i gran fondària, amb alçades generals de PB+2 i alguna en PB+3, construïdes entre els anys 60 i 70 i, en algun cas, fins i tot, a finals dels anys 90.

Aquest àmbit presenta una topografia en desnivell d'uns 4 metres en sentit longitudinal (segons el traçat de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer), des de la cota +609, a tocar de la rotonda, fins a la cota +613, a tocar del PAU 3. En canvi, en sentit transversal, la topografia és pràcticament plana i es situa sobre la cota 611, si bé hi un talús d'aproximadament 1 metre entre la carretera i els terrenys.

Aquest Subàmbit del PMU 4, té una superfície de 1.114,01 m<sup>2</sup>.

L'àmbit dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Llúcia, en forma d'"L", respon a terrenys sense edificar i presenten una topografia pràcticament plana.

Aquest Subàmbit del PMU, té una superfície de 1.332,03 m<sup>2</sup>.



## 7. Estructura de la propietat

L'àmbit del Pla de Millora Urbana, està compost per les següents parcel·les i titulars:

| ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PMU                  |   | Superfície topogràfica |                |
|---|---|------------------------|----------------|
| Subàmbit front Av. Mossèn Cinto Verdaguer       |   | (m <sup>2</sup> sl)    | %              |
| Núm.  | Propietari  |                        |                |
| 1   | Ajuntament de Taradell                                    | <b>1.114,01</b>        | <b>45,54%</b>  |
| Subàmbit darreres de les cases Pl. Santa Llúcia |   |                        |                |
| 2   | Comunitat de Propietaris Pl. Sta. Llúcia 10-11 "Can Ràfol | 925,56                 | 37,84%         |
| 3-4-5   | Josep Romeu Casassas i Joana Casassas Estragués           | 406,47                 | 16,62%         |
|   |   | <b>1.332,03</b>        | <b>54,46%</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT PMU</b>                          |   | <b>2.446,04</b>        | <b>100,00%</b> |

Les parcel·les responen a les següents dades cadastrals:

**Núm. 1.** Sense identificador cadastral.

**Núm. 2.** Referència cadastral: 1062802DG4316S1001YX. Adreça: plaça Santa Llúcia 11.

Divisió horitzontal.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
PROCESO URBANO  
DE MILLORA

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1062802DG4316S1001YX

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
PZ SANTA LLUCIA 11 Ex-1 Pl:00 Pl:01  
06552 TARADELL (BARCELONA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 168 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1900

**Construcción**

| Datos              | Escalera / Planta / Planta | Superficie m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA           | 10001                      | 00                        |
| Comercio servicios |                            | 00                        |

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 2.446 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

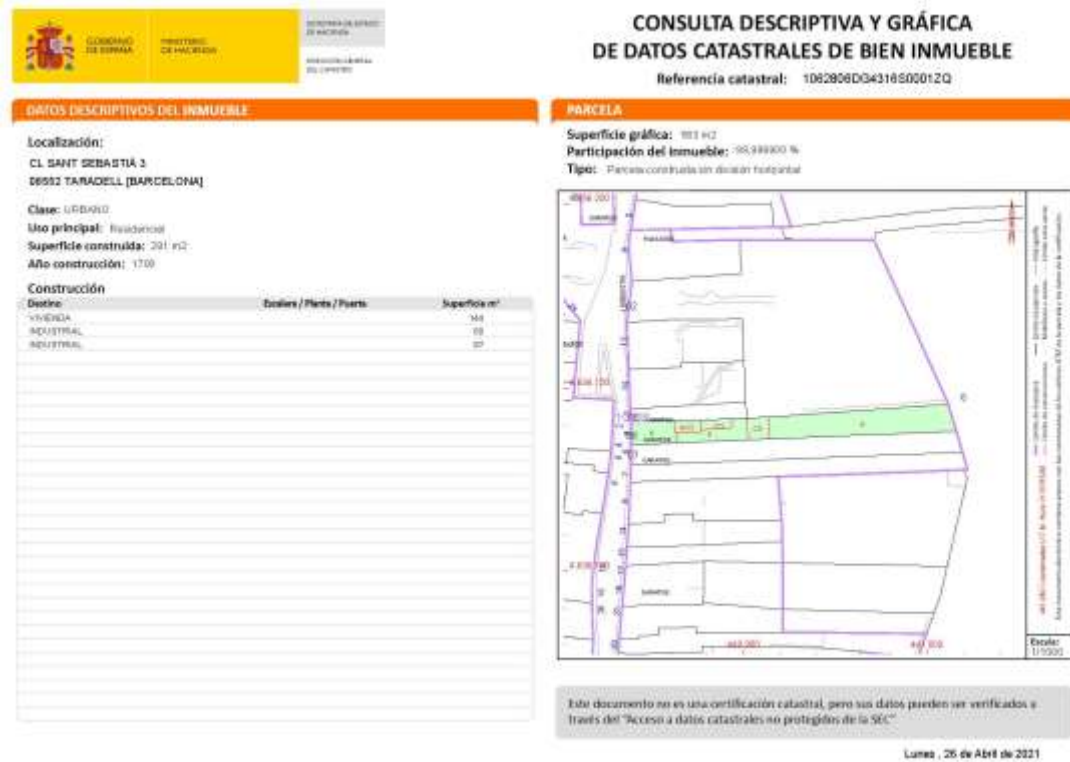


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales" o protegidos de la SEC"

Lunes, 26 de Abril de 2021

**Núm. 3.** Referència cadastral: 1062806DG4316S0001ZQ. Adreça: carrer Sant Sebastià 3.

Sense divisió horitzontal.



**Núm. 4.** Referència cadastral: 1062807DG4316S0001UQ. Adreça: carrer Sant Sebastià 5.

Sense divisió horitzontal.



GOBIERNO DE CATALUÑA  
MINISTERIO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1002807DG4316S0001UQ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL SANT SEBASTIÀ 6  
08552 TARADELL (BARCELONA)

**Clase:** URBAN  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 308 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1700

**Construcción**

| Destino    | Escalera / Planta / Planta | Superficie m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA   |                            | 200                       |
| INDUSTRIAL |                            | 81                        |

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 551 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 99,999999 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Lunes, 26 de Abril de 2021

**Núm. 5.** Referència cadastral: 1062808DG4316S0001HQ. Adreça: carrer Sant Sebastià 7.

Sense divisió horitzontal.



GOBIERNO DE CATALUÑA  
MINISTERIO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1062808DG4316S0001HQ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL SANT SEBASTIÀ 7  
08552 TARADELL (BARCELONA)

**Clase:** URBAN  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 308 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1700

**Construcción**

| Destino  | Escalera / Planta / Planta | Superficie m <sup>2</sup> |
|----------|----------------------------|---------------------------|
| ALMACEN  |                            | 79                        |
| VIVIENDA |                            | 79                        |
| ALMACEN  |                            | 41                        |

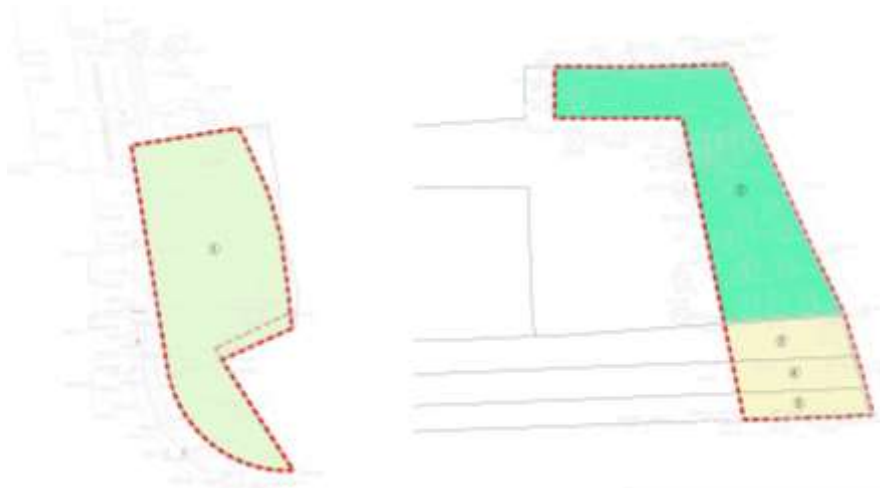
**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 433 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 99,999999 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Lunes, 26 de Abril de 2021



## 8. Objectius del Pla de Millora Urbana

A banda dels objectius descrits en el POUM per a l'àmbit del PAU 4 i que el PMU manté, consistents en acabar l'illa en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i en aconseguir una zona verda en els actuals darreres de la plaça Santa Llúcia.

Els nous objectius del Pla de Millora es poden sintetitzar en els següent punts:

- Ajustar els límits de l'àmbit, en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, a la realitat física i topogràfica, en relació a les parcel·les confrontants.
- Definir una ordenació concreta per a l'àmbit, en base als ajustos justificats, tot mantenint l'edificabilitat, les cessions i les despeses previstes pel planejament general.

Amb l'ajust de l'àmbit aplicat en el límit amb les parcel·les confrontants edificades, es genera un nou límit irregular, avançat respecte al previst pel POUM i aquesta línia, en aplicació dels gàlib vigents, genera una superfície de zona considerablement més reduïda i incompatible amb l'ordenació prevista. Així mateix, el gàlib de 8 metres d'aplicació en el límit de l'àmbit amb la parcel·la veïna a tocar de la rotonda, és també un paràmetre que impedeix la materialització del sostre admès pel planejament, a banda de ser desproporcionat per al teixit i dominant en la zona. Amb l'objecte de reordenar i definir aquest paràmetre de gàlib, acord amb els objectius previstos, la proposta planteja, d'una banda, mantenir una separació mínima de 3 metres entre el límit de l'àmbit i les edificacions del carrer Joan Maragall i, d'altra banda, reduir el gàlib de 8 metres, fins als 6 metres en el llinar amb l'edificació plurifamiliar veïna a tocar de la rotonda. Per contra, es renuncia a un habitatge admès, passant de 6 habitatges a 5 habitatges, permetent una millor proporció dels habitatges resultants i una amplada de façana més funcional, tot mantenint l'edificabilitat prevista, resultant d'un índex d'edificabilitat de 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

Amb la proposta, el municipi garanteix el desenvolupament de l'àmbit i la disposició de sòl públic de sistemes, degudament urbanitzat.

## 9. Planejament vigent

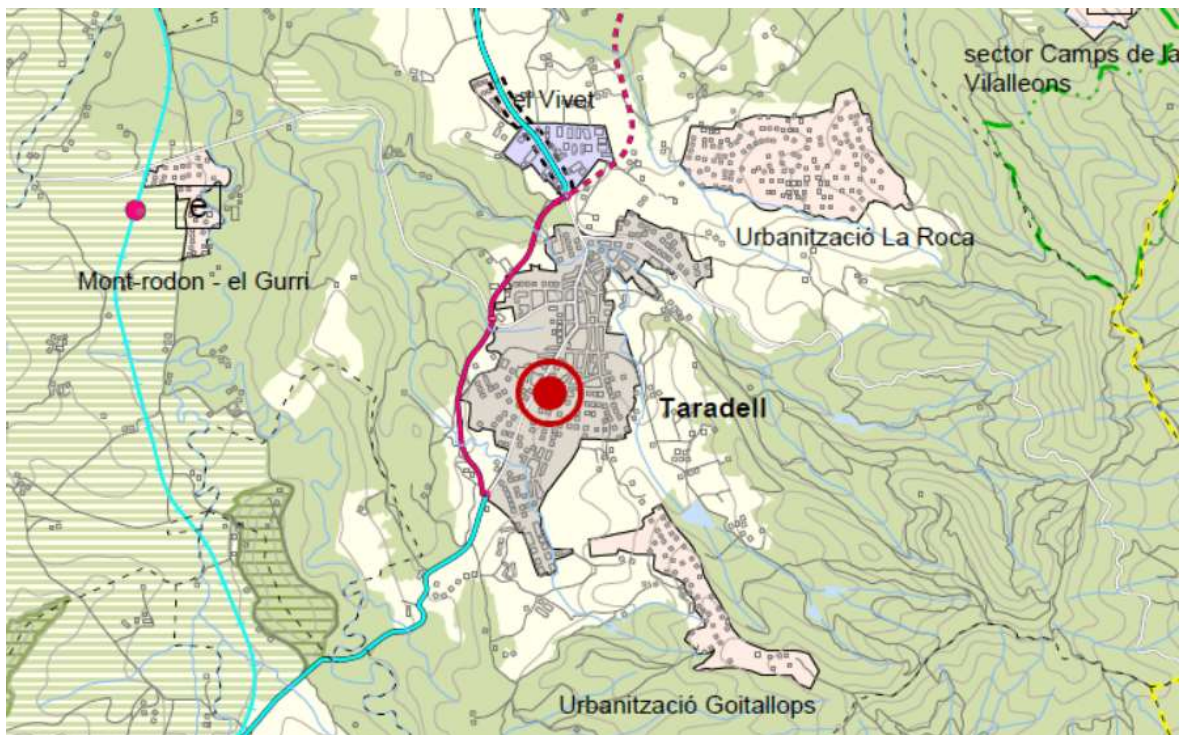
### Planejament territorial

El planejament territorial vigent a Taradell és el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC) aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya en data 16 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5241 de 22/10/2008).

El PTPCC categoritza el nucli de Taradell, pel que fa al sistema d'assentaments i estratègies de desenvolupament, com a nucli històric de creixement moderat, que són aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

L'àmbit del PMU es situa dins aquest sistema d'assentament.

El PTPCC també determina, dins el municipi, dues àrees especialitzades d'ús residencial, la urbanització La Roca i la urbanització Goitallops i una de caràcter industrial, el Vivet, com a estratègia per a completar la seva estructura urbana amb l'objectiu de permetre el millor aprofitament dels avantatges de la seva localització territorial des del punt de vista de l'interès públic, com és la possibilitat de recuperar el servei ferroviari per al municipi.



*Fragment del plànol 0.08 del PTPCC. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Osona.*

## Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals, va ser aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 27 de juliol de 2016 (DOGC 7178 de 5 d'agost de 2016).

En el Catàleg, l'àmbit del PMU 4 respon a la Unitat de Paisatge La Plana de Vic i quines recomanacions es centren en el tractament de les noves edificacions i urbanitzacions, que s'hauran d'integrar a l'entorn de la trama urbana existent.

### Planejament urbanístic municipal

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Taradell va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió del 24 de febrer del 2010 i publicat, a efectes de la seva executivitat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 5663 de 5 de juliol de 2010.

L'article 197 de la Normativa Urbanística del POUM, desenvolupa les determinacions d'aplicació al Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4. Verdaguer, en els següents termes:

#### **Article 197. PAU 4. Verdaguer.**

##### **1. Objectius**

*Sector discontinu que inclou per una part un àmbit de sòl urbà dels darreres de les cases de la Plaça de St. Llúcia i per altra un front del carrer Mossèn Jacint Verdaguer entre la carretera de Mont-rodon i el nou passatge definit pel sector de Joan Maragall. Es vol acabar l'illa en aquest punt, i aconseguir una zona verda en els actuals darreres de Sant Sebastià.*

##### **2. Àmbit**

*La superfície de l'àmbit és de 2.476,00 m².*

*Localització: Plànol de qualificacions O-09.1 escala 1/2000*

##### **3. Condicions d'ordenació**

*Es defineix una ordenació global que en cas que s'adopti permet el desenvolupament del sector com a polígon d'actuació urbanística.*

*La localització de les cessions de sistemes així com el sòl d'aprofitament privat, serà el que s'indica al plànol annex.*

*Paràmetres bàsics:*

- *Reserves mínimes de sòl públic*

*Zones verdes (VP)*

*52,17% sòl*

*Vialitat: la necessària per a garantir l'ordenació definida al plànol annex.*

- *Condicions d'edificació:*

*Índex d'edificabilitat bruta (IEB)*

*0,45 m²st/m²sòl*

*IEB habitatge lliure*

*100%*

*Densitat bruta*

*24,23 hab/ha*

*Densitat habitatge lliure*

*100%*

|  |                        |
|--|------------------------|
| <i>Nombre màxim d'habitatges</i>       | <i>6 habitatges</i>    |
| <i>Alçada màxima</i>                   | <i>PB+2PP / 10,00m</i> |
| <i>Percentatge màxim de sòl privat</i> | <i>30,61%</i>          |

*Tipus d'ordenació: habitatge en filera.*

*La zona d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la clau 4b12 Cases en filera, subzona 12 regulada a l'Article 150 d'aquestes Normes Urbanístiques.*

*Reserves mínimes de sostre per habitatge de protecció pública: no es preveu reserva de sostre.*

#### **4. Cessions**

*Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit.*

*Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a sistemes. La reserva mínima de sòl destinada a espais lliures serà la que es fixa en aquesta fitxa. L'emplaçament d'aquesta reserva de sòl dins del sector serà la que es determina en el plànol adjunt a aquesta fitxa.*

#### **5. Condicions de gestió**

*Donada la participació de l'Ajuntament en l'àmbit com un dels propietaris majoritaris es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació.*

*L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableixen els articles 68.4 del TRLU i 90.5 del RLU.*





*PAU 4 Verdaguer. Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/1.000*

Pel que fa a les condicions de la Subzona 4b.12. Cases en filera, l'article 150 de la normativa urbanística del POUM, diu:



**Article 150. Subzona 4b12. Cases en filera, subzona 12***1. Condicions de parcel·lació**Façana mínima: 5,00 metres.**2. Condicions d'edificació**a. Tipus d'ordenació: edificació segons alineació de vial.**b. Ocupació màxima: fixada al plànol d'ordenació O-09.1.**c. Fondària edificable: fixada al plànol d'ordenació O-09.1.**d. Densitat màxima d'habitatges:*

- *Per al bloc amb façana al C/ Maragall: 2 habitatges*
- *Per al bloc amb façana al C/ Mn Cinto Verdaguer: 6 habitatges*

*e. Edificabilitat màxima: detallada al plànol d'ordenació O-09.1 segons ocupació en planta i número de plantes.**f. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes:*

- *ARM 7,00m PB+1PP*
- *ARM 10,00m PB+2PP*

*g. Última planta:*

- *S'aplicaran les condicions d'habitabilitat definides per a la planta sota coberta a l'Article 57.*

*3. Condicions d'ús**Els usos queden regulats al Capítol VI del Títol II d'aquesta normativa.***10. Descripció de la proposta**

Per tal d'assolir els objectius marcats, com s'ha esmentat anteriorment, el PMU ajusta el límit de l'àmbit, en base a l'aixecament topogràfic. i, d'altra banda, en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, també s'ajusta als límits reals amb les finques confrontants, determinats per l'existència inequívoca d'un mur de contenció que salva un desnivell d'1,70 metres d'alçada aproximadament. En aquest sentit, aquest ajust en els límits de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, desprèn una superfície d'actuació de 1.114,01 m<sup>2</sup> els quals, sumats a la superfície topogràfica dels darreres de la Plaça de Santa Llúcia, que és de 1.332,03 m<sup>2</sup>, donen un total de superfície del PMU de 2.446,04 m<sup>2</sup> front als 2.476,00 m<sup>2</sup> que superficiava el POUM en l'àmbit del PAU 4.

Pel que fa a l'exclusió de determinades finques veïnes que el POUM incloïa dins el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, i que afecten una superfície de 70,17m<sup>2</sup>, amb l'ajust de límits, aquest subàmbit esdevé conformat exclusivament per terrenys de titularitat municipal.

Com s'ha comentat anteriorment, una part d'aquest Subàmbit, amb tancat vegetal, és ocupat i usat com a jardí privat per la parcel·la confrontant corresponent al número 84 del carrer de Mont-rodon.



*Jardí d'ús privat sobre terreny municipal*

Pel que fa als paràmetres del Pla de Millora Urbana, es mantenen els estàndards mínims i màxims fixats pels POUM:

#### **Reserves mínimes de sòl públic**

| Zones verdes (VP) | POUM       | PMU    |
|-------------------|------------|--------|
|                   | 52,17% sòl | 68,98% |

Vialitat: la necessària per a garantir l'ordenació definida al plànol annex.

#### **Condicions de parcel·lació:**

|                      |             |                             |
|----------------------|-------------|-----------------------------|
| Façana mínima:       | 5,00 metres | 5 metres                    |
| Fondària edificable: | 12 metres   | variable<br>(pl. ordenació) |

Distàncies a l'indars:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| A l'avinguda Mossèn Cinto Verdaguer:       | 3 metres | 3 metres |
| A la finca veïna de la Cta. de Mont-rodon: | 8 metres | 6 metres |

**Condicions d'edificació:**

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Índex d'edificabilitat bruta (IEB) | 0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | 0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
| IEB habitatge lliure               | 100%                                      | 100%                                      |
| Densitat bruta                     | 24,23 hab/ha                              | 20,44 hab/ha                              |
| Densitat habitatge lliure          | 100%                                      | 100%                                      |
| Nombre màxim d'habitatges          | 6 habitatges                              | 5 habitatges                              |
| Alçada màxima                      | PB+2PP / 10,00m                           | PB+2PP / 10,00m                           |
| Percentatge màxim de sòl privat    | 30,61%                                    | 28,22%                                    |

**Tipus d'ordenació:** habitatge en filera.

La zona d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la clau 4b12 Cases en filera, subzona 12 regulada a l'Article 150 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Reserves mínimes de sostre per habitatge de protecció pública: no es preveu reserva de sostre.

**Cessions.**

Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit.

Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a sistemes. La reserva mínima de sòl destinada a espais lliures serà la que es fixa en els plànols d'ordenació 0.01 i 0.02 del PMU. L'emplaçament d'aquesta reserva de sòl dins del sector, serà la que es determina en els mateixos plànols d'ordenació 0.01 i 0.02 del PMU.

**Condicions de gestió**

Donada la participació de l'Ajuntament en l'àmbit com un dels propietaris majoritaris es fixa el sistema d'actuació de parcel·lació per cooperació.

Pel que fa a les condicions d'ordenació derivades dels ajustos de l'àmbit descrits anteriorment, amb la voluntat de mantenir el sostre màxim admès, la densitat d'habitatges i les cessions de sistemes establertes pel planejament general, el PMU regula l'àmbit segons la clau de subzona **4b12\*** en els següents termes:

**1. Condicions de parcel·lació**

Façana mínima: 5,00 metres

Fondària edificable: variable (fixada als plànols d'ordenació).

Distàncies a l'indars:

A l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer: 3 metres.

A la finca veïna de la Carretera de Mont-rodon: 6 metres.

## 2. Condicions d'edificació

a. Tipus d'ordenació: edificació segons alineació de vial.

b. Ocupació màxima: fixada al plànol o.02 del Pla de Millora Urbana.

c. Fondària edificable: fixada al plànol d'ordenació o.02 del Pla de Millora Urbana.

d. Densitat màxima d'habitatges: 5 habitatges.

e. Edificabilitat màxima: detallada al plànol d'ordenació o.02 del Pla de Millora Urbana segons ocupació en planta i número de plantes.

f. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: ARM 10,00m (PB+2PP)

g. Última planta: s'aplicaran les condicions d'habitabilitat definides per a la planta sota coberta a l'Article 57 del POUM.

3. Condicions d'ús: els usos queden regulats al Capítol VI del Títol II de la normativa urbanística del POUM.



*Plànol de zonificació del PMU*

El Pla de Millora Urbana delimita l'àmbit del PAU 4, amb la ordenació detallada suficient per a ser executat mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

### 11. Zonificació del Pla de Millora

Les superfícies de sòl en l'àmbit del PMU i els percentatges corresponents, són:

| <b>PMU 4. VERDAGUER</b>                          |             |                   |                |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Front Av. Mossèn Cinto Verdaguer</b>          |             | <b>Superfície</b> |                |
| <b>Qualificació</b>                              | <b>Clau</b> | <b>m²sòl</b>      | <b>%</b>       |
| Sistema viari                                    | XV          | 423,82            | 17,33%         |
| Zona de cases en filera                          | 4b12*       | 690,19            | 28,22%         |
| <b>Total Front al carrer M. Jacint Verdaguer</b> |             | <b>1.114,01</b>   | <b>45,54%</b>  |
| <b>Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>             |             |                   |                |
| Sistema de zona verda                            | VP          | 1.332,03          | 54,46%         |
| <b>Total Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>       |             | <b>1.332,03</b>   | <b>54,46%</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT PMU</b>                           |             | <b>2.446,04</b>   | <b>100,00%</b> |

### 12. Quadre de dades comparatives PAU 4 / PMU 4

A continuació es mostra el quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics del PMU en relació al planejament vigent (PAU 4 del POUM).

| <b>PMU 4. VERDAGUER</b>            | <b>PLANEJAMENT VIGENT<br/>POUM</b>            | <b>PLANEJAMENT PROPOSAT<br/>PMU</b>                 |
|------------------------------------|---|---|
| Àmbit                              | 2.476 m²s                                     | 2.446 m²s   |
| Reserves mínimes de sòl públic     |   |   |
| Zones verdes (VP)                  | 52,17%  | 54,46%  |
| Vialitat                           | la necessària                                 | la necessària (2,80%)                               |
| Condicions edificació              |   |   |
| Índex d'edificabilitat bruta (IEB) | 0,45 m²st/m²s                                 | 0,45 m²st/m²s                                       |
| IEB habitatge lliure               | 100,00%                                       | 100,00%   |
| Densitat bruta                     | 24,23 hab/ha                                  | 20,44 hab/ha  |
| Densitat habitatge lliure          | 100,00%                                       | 100,00%   |
| Nombre màxim d'habitatges          | 6 habitatges                                  | 5 habitatges  |
| Alçada màxima                      | PB+2PP/10,00m                                 | PB+2PP/10,00m                                       |
| Fondària edificable                | 12 metres (fixada als plànols d'ordenació)    | variable (fixada als plànols d'ordenació)           |
| Lindars                            |   |   |
| a Av. Mossèn Cinto Verdaguer       | 3 metres                                      | 3 metres  |
| a finca veïna Cta. de Mont-rodon   | 8 metres                                      | 6 metres  |
| Percentatge màxim de sòl privat    | 30,61%  | 28,22%  |
| Tipus d'ordenació:                 | habitatge en filera                           | habitatge en filera                                 |
| Zona d'aprofitament privat         | clau 4b12 Cases en filera<br>Article 150 NNUU | clau 4b12* Cases en filera<br>Art. 13 Normativa PMU |
| Reserves mínimes de sostre HPO     | No es preveu reserva de sostre                | No es preveu reserva de sostre                      |

### 13. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit

En compliment dels estàndards de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, el Pla de Millora Urbana preveu la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit. L'aprofitament de l'àmbit és de 1.100,72 m²st per a ús residencial en tipologia unifamiliar en filera. El 10% d'aquest aprofitament equival a 110,07 m²st, de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Taradell.

#### 14. Reserves d'espais lliures

Amb el present Pla de Millora Urbana, la reserva de sòl qualificat de sistema d'espais lliures públics s'incrementa en un 2,29% respecte les reserves previstes pel POUM.

#### 15. Serveis

Tot i que serà el projecte d'urbanització el que defineixi i concreti les xarxes de serveis bàsics necessaris per al desenvolupament de l'àmbit, s'incorporen a la documentació gràfica els plànols de serveis facilitats per l'Ajuntament referents a xarxa de clavegueram (inventari de la xarxa actual, full 8 del Pla Director de clavegueram de Taradell), xarxa d'abastament d'aigua (plànol 5.2.1 del Pla Director d'abastament d'aigua del municipi de Taradell) i xarxa d'enllumenat públic (plànol 03 de la xarxa d'enllumenat públic de Taradell), tenint en compte que:

Quant a l'abastament d'aigua, en l'àmbit d'estudi es connectaran les escomeses necessàries a la xarxa de distribució d'aigua municipal de la canonada que transcorre per l'Avinguda Mossèn Cinto Verdager i quin subministrament està gestionat per l'empresa AGBAR.

Quan al sanejament, es farà xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals. Les aigües residuals seran degudament tractades a l'EDAR de Taradell, amb les mesures ambientals que afavoreixin la reducció de càrrega contaminant de l'aigua a tractar com ara l'estalvi d'aigua, la reutilització d'aigües pluvials per al reg, xarxes separatives, sistemes de micro reg automatitzat i espècies vegetals de baix consum hídric.

#### 16. Proposta d'ordenació (no vinculant)

**En el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdager:** a partir de la creació d'un coixí de verd entre la part edificada i la carretera, minimitzant la vialitat de nova creació a la imprescindible per a garantir l'accés a les parcel·les, es disposen cinc habitatges en filera, amb les dimensions d'amplada i profunditat més adients per a un producte immobiliari que garanteixi, no només les òptimes condicions d'habitabilitat exigibles, sinó també, la millor proporció amb l'espai lliure d'edificació, a manera de garantir un jardí privat tant al davant com al darrera dels habitatges.

Les parcel·les i els habitatges resultants de l'aplicació dels paràmetres definits en el PMU, tenen les següents característiques:

| <b>PMU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER</b> |                    |                 |                    |                     |                  |                     |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| <b>Núm.</b>   | <b>Parcel·la</b>   |                 |                    |                     | <b>Habitatge</b> |                     |
|   | <b>Superfície</b>  | <b>Ocupació</b> |                    | <b>Jardí Privat</b> | <b>Plantes</b>   | <b>Sostre</b>       |
|   | (m <sup>2</sup> s) | (mxm)           | (m <sup>2</sup> s) | (m <sup>2</sup> s)  | (nº)             | (m <sup>2</sup> st) |
| 1   | 114,58             | 7,50 x 9,60     | 72,000             | 42,58               | 3                | 216,000             |
| 2   | 117,26             | 6,80 x 11,00    | 74,800             | 42,46               |                  | 224,400             |
| 3   | 114,07             | 6,25 x 11,70    | 73,125             | 40,95               |                  | 219,375             |
| 4   | 115,78             | 6,25 x 11,70    | 73,125             | 42,66               |                  | 219,375             |
| 5   | 228,50             | vb x 11,70      | 74,190             | 154,31              |                  | 221,570             |
| <b>Total</b>  | <b>690,19</b>      |                 | <b>367,240</b>     | <b>322,95</b>       |                  | <b>1.100,72</b>     |

En el

**darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia:** es crea un àmbit de zona verda al servei del ciutadà.



*Proposta d'ordenació (no vinculant)*

## **B. Normativa del Pla de Millora Urbana en l'àmbit del PAU 4**

### **Títol I. Disposicions generals**

#### **Article 01.- Objecte del pla de millora urbana**

1. El document urbanístic de referència i que desenvolupa aquest Pla de Millora Urbana PMU 4 Verdaguer és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 24 de febrer de 2010 i publicat al DOGC de 5 de juliol de 2010.

2. En tot allò que no contradiu de forma expressa aquesta normativa, seran d'aplicació les condicions generals fixades al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell.



**Article 02.- Entrada en vigor i vigència del pla**

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana tindran vigència l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà aquesta vigència sempre que no es procedeixi a la seva revisió i/o modificació.

**Article 03.- Àmbit del pla parcial urbanístic**

Aquestes Normes Urbanístiques seran d'aplicació en tot l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana PMU-4. Verdaguer, el qual desenvolupa l'àmbit ajustat del PAU 4. Verdaguer del POUM de Taradell.

**Títol II. Gestió****Article 04.- Sistema d'actuació**

1. El Pla de Millora Urbana es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb el que es fixa a l'article 139 del Decret Legislatiu 1/2010 i de la Llei 3/2012, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquesta modalitat, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

2. Sí procedís la seva substitució per qualsevol altre sistema d'actuació dels contemplats en la legislació urbanística vigent, s'estarà al procediment que es disposa a la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

**Article 05.- Règim relatiu a les llicències de parcel·lació**

Tota parcel·lació urbanística, o la seva modificació, ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

**Article 06.- Divisió poligonal**

El Pla de Millora urbana inclou un únic polígon d'actuació que es desenvoluparà d'acord amb el Pla d'Etapes previst en aquest document.

**Article 07.- Obligació d'urbanitzar**

1. L'obligació d'urbanitzar fixada en la reglamentació vigent, es concreta en aquest sector en l'execució total dels sistemes inclosos dins l'àmbit del polígon. Aquesta obligació s'amplia en aquells sistemes exteriors necessaris per a al seu desenvolupament de l'àmbit, si s'escau.

2. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i d'acord amb l'article 120 de Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, inclouen:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.



- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió justificades sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

3. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

#### **Article 08.- Edificació simultània a la urbanització**

D'acord amb allò que estableixen els articles 39 i 40 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització en polígons d'actuació urbanística, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, es pot autoritzar sempre que s'acompleixin les circumstàncies següents:

- a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
- b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
- c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

La persona promotora de les obres d'edificació ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

#### **Article 09.- Règim relatiu als projectes d'urbanització**

Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana i es tramitaran de forma independent. L'objecte i contingut dels projectes d'urbanització queden especificats a l'article 96 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **Títol III. Règim urbanístic del sòl**

#### **Article 10.- Condicions generals d'edificació**

Sempre que en aquest document no s'especifiqui el contrari, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell i les seves modificacions posteriors seran d'aplicació directe i amb caràcter general, en totes les condicions generals d'edificació fixades.

#### **Article 11.- Divisió del sòl**

El sòl ordenat per aquest Pla de Millora Urbana contempla la següent divisió del sòl :

|          |                         |            |
|----------|-------------------------|------------|
| Sistemes | Xarxa viària            | Clau XV    |
|          | Espais lliures          | Clau VP    |
| Zones    | Zona de cases en filera | Clau 4b12* |

#### **Article 12- Sistemes**

##### **Sistema Xarxa viària, clau XV**

1.- El sistema de xarxa viària comprèn els espais reservats per a la vialitat i els estacionaments, a l'objecte d'aconseguir un adequat grau de mobilitat i accessibilitat entre les diferents àrees ordenades i el seu entorn immediat.

2.- Dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'inclou com a sistema viari el sòl necessari per a l'accés a les parcel·les privades, emplaçat en una franja delimitada entre la calçada i el sòl privat de l'àmbit a l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer.

##### **Sistema d'espais lliures, clau VP**

1. Aquest sòl comprèn els espais destinats a verd públic per a formació de parcs i jardins d'utilització i accés lliure, sense cap possibilitat d'ocupació per instal·lacions de cap tipus que proposin una limitació del seu ús lliure.

2. Dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'inclouen els sistemes d'espais lliures ubicats en el darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia.

#### **Article 13- Zones**

##### **Zona de cases en filera, clau 4b12\***

1. Condicions de parcel·lació

Façana mínima: 5,00 metres

Fondària edificable: variable (fixada als plànols d'ordenació).

Distàncies a l'indars:

A l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer: 3 metres.

A la finca veïna de la Carretera de Mont-rodon: 6 metres.

2. Condicions d'edificació:

a) Tipus d'ordenació: edificació segons alineació de vial.

- b) Ocupació màxima: la fixada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU.
- c) Fondària edificable: la fixada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU.
- d) Densitat màxima d'habitatges: 5 habitatges.
- e) Edificabilitat màxima: detallada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU, segons ocupació en planta i número de plantes.
- f) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes: 10,00m (PB+2PP).
- g) Última planta: s'aplicaran les condicions d'habitabilitat definides per a la planta sota coberta a l'Article 57 de la normativa urbanística del POUM.
3. Condicions d'ús: regulades al Capítol VI del Títol II de la Normativa Urbanística del POUM.

#### Article 14.- Fitxa del sector

1. Sector discontinu que inclou per una part un àmbit de sòl urbà dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Llúcia i per altra un front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdguer entre la carretera de Mont-rodon i el nou passatge definit pel sector de Joan Maragall. Es vol acabar l'illa en aquest punt, i aconseguir una zona verda en els actuals darreres de Sant Sebastià.

2. Àmbit: la superfície de l'àmbit és de 2.446,04 m<sup>2</sup>, segons es grafia als plànols d'ordenació del Pla de Millora Urbana.

3. Condicions d'ordenació

Es defineix una ordenació global que en cas que s'adopti permet el desenvolupament del sector com a polígon d'actuació urbanística.

La localització de les cessions de sistemes així com el sòl d'aprofitament privat seran el que s'indica al plànol d'ordenació o.01. Planejament proposat. Zonificació del pla de millora urbana i segons el quadre de zonificació següent:

| <b>PMU 4. VERDAGUER</b>                          |             |                    |                |
|--|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Front Av. Mossèn Cinto Verdguer</b>           |             | <b>Superfície</b>  |                |
| <b>Qualificació</b>                              | <b>Clau</b> | m <sup>2</sup> sòl | %              |
| Sistema viari                                    | XV          | 423,82             | 17,33%         |
| Zona de cases en filera                          | 4b12*       | 690,19             | 28,22%         |
| <b>Total Front a l'Av. Mossèn Cinto Verdguer</b> |             | <b>1.114,01</b>    | <b>45,54%</b>  |
| <b>Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>             |             |                    |                |
| Sistema de zona verda                            | VP          | 1.332,03           | 54,46%         |
| <b>Total Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>       |             | <b>1.332,03</b>    | <b>54,46%</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT PMU</b>                           |             | <b>2.446,04</b>    | <b>100,00%</b> |

4. Condicions d'edificació:

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Índex d'edificabilitat bruta (IEB) | 0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
| IEB habitatge lliure               | 100%                                      |
| Densitat bruta                     | 20,44 hab/ha                              |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Densitat habitatge lliure       | 100%                 |
| Nombre màxim d'habitatges       | 5 habitatges         |
| Alçada màxima                   | PB+2PP / 10,00m      |
| Percentatge màxim de sòl privat | 28,22%               |
| Tipus d'ordenació               | habitatge en filera. |

La zona d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la clau 4b12\* Cases en filera, subzona 12 regulada a l'article 13 d'aquesta normativa.

5. Reserves mínimes de sostre per habitatge de protecció pública: no es preveu reserva de sostre.

6. Cessions:

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit.

- Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a sistemes. La reserva mínima de sòl destinada a espais lliures serà la que es fixa en els plànols d'ordenació 0.01 i 0.02 del PMU. L'emplaçament d'aquesta reserva de sòl dins del sector, serà la que es determina en els mateixos plànols d'ordenació 0.01 i 0.02 del PMU.

7. Condicions de gestió

Donada la participació de l'Ajuntament en l'àmbit com un dels propietaris majoritaris es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació.

### **Article 15.- Condicions ambientals**

La proposta del PMU 4. Verdaguer no suposarà efectes ambientals significatius respecte les previsions i criteris establerts pel POUM de Taradell. Tot i així, pel que fa a la prevenció i minimització dels efectes ambientals de l'ordenació del àmbit, s'hi inclouen les següents determinacions ambientals:

1. Protecció dels sòls i moviments de terres

a) En els moviments de terres s'abassegarà la capa de terra vegetal per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat en les zones verdes i espais lliures.

b) Es gestionarà l'aprofitament de terres vegetals excedentàries i el seu ús correcte en àmbits fora de l'obra, si s'escau.

2. Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua

a) Els projectes de les noves edificacions, preveuran sistemes per a l'estalvi d'aigua (control de la pressió de l'aigua d'entrada, mecanismes de reducció de cabal o de descàrrega en aixetes i aparells sanitaris i de rec; captació d'aigua de pluja caiguda sobre les cobertes dels edificis per emmagatzematge i reutilització per aigua de reg, etc).

b) Es projectarà xarxa separativa d'aigües pluvials.

c) S'utilitzaran espècies vegetals adaptades a les condicions climàtiques de la zona (xerojardineria) i s'aplicaran sistemes de microreg i/o de reg automatitzat per la optimització del consum d'aigua.

3. Ecoeficiència

Es donarà compliment al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i al Real Decreto 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Código Técnico de la Edificación.

#### 4. Protecció del medi nocturn

- a) Es mantindran al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, la flora i els ecosistemes en general.
- b) L'enllumenat exterior, caldrà que compleixi les determinacions d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i decret que la desenvolupa (Decret 190/2015, de 25 d'agost), i segons el Mapa de protecció de la contaminació lluminosa de Taradell elaborat per la Generalitat de Catalunya (Zona E3 moderada/Zona E2 protecció alta).

#### 5. Espais lliures i espais verds

- a) Els espais lliures i espais verds s'han de dissenyar amb criteris de reducció del consum hídric i de baix cost de conservació.
- b) Els espais lliures es projectaran amb plantació arbòria, arbustiva i entapissat o prats herbacis autòctons, minimitzant la superfície de gespes. Les espècies arbòries escollides seran de fàcil implantació i adequades pel clima de la zona, potenciant espècies de creixement ràpid, fulla caduca amb variació cromàtica al llarg de l'any i capçada ampla que ofereixi espais d'ombra.
- c) S'evitarà utilitzar espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor.
- d) El projecte d'urbanització inclourà el disseny, pressupost i plànols que detallin les plantacions proposades, el subministrament dels arbres amb la guia completa sense escapçar, la mida dels arbres, l'aportació de terra vegetal adobada per a les plantacions, així com els elements de protecció i/o tutoratge.
- e) En relació amb les noves àrees verdes, parcs i places, els projectes d'urbanització han de donar compliment a la normativa sobre les restriccions en l'ús de la creosota a l'hora de definir els materials que s'utilitzin en el mobiliari urbà, segons l'establert a l'Ordre PRE/2666/2002, de 25 d'octubre de 2002, per la qual es modifica l'annex I del Reial decret 1406/1989, de 10 de novembre.

#### 6. Residus

Els residus generats en les obres d'urbanització, es gestionaran d'acord amb la normativa vigent en aquesta matèria i es preveuran espais adequats per optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus.

#### 7. Contaminació acústica

Es donarà compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, així com a l'Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions de Taradell, així com al Reglament que la desplega, el Decret 176/2009, de 10 de novembre, d'establiment dels nivells d'immissió sonora a l'ambient exterior produïts per les activitats.

#### 8. Contaminació atmosfèrica

Per tal de reduir les emissions de pols en suspensió generades durant les obres, es prendran mesures com ara el reg de camins o zones toves, el manteniment adequat de la maquinària emprada i la limitació de velocitat dels vehicles que hi circulen.

#### 9- Salut pública

Els projectes urbanístics que es desenvolupin hauran d'incorporar els aspectes establerts a la legislació vigent per garantir la salut pública respecte al subministrament d'aigües de consum humà. En particular, al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

### **C. Pla d'Etapes**

Aquest document disposa les etapes proposades per a la realització del conjunt de la urbanització del sector, coherentment amb el desenvolupament de l'edificació, de les dotacions i de les xarxes de serveis. Atesa la dimensió de l'àmbit a ordenar, es preveu una actuació en una sola etapa.

En aquest sentit, el document dona compliment al que s'estableixen en els articles 83 i 89.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en quan es preveu l'execució de les obres d'urbanització corresponents, així com els serveis necessaris d'acord amb la utilització dels terrenys.

El Pla de Millora Urbana PMU 4. Verdaguer, queda definit per un polígon únic, el qual es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Per a execució d'aquestes obres necessàries es preveu una etapa única.

Pel que fa als terminis d'execució, el Pla preveu:

- Inici obres urbanització: 1er semestre des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Termini d'execució de les obres d'urbanització: un any.
- Termini d'inici i finalització de les obres d'edificació: les obres de l'edificació prevista, en règim de renda lliure, s'iniciarà en un termini de tres anys, com a màxim, des que la parcel·la tingui condició de solar i tindran una durada aproximada d'un any i mig.

Pel que fa al compliment dels articles 89 i 83.e del RLU, no s'escau l'establiment dels terminis corresponents als habitatges amb protecció, atès que l'àmbit no inclou habitatge protegit.

### **D. Estudi econòmic i financer**

D'acord amb el que s'especifica als articles 66.1 i 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest estudi econòmic financer consta dels següents apartats: cost de les obres d'urbanització, valoració del polígon, viabilitat econòmica i informe de sostenibilitat econòmica.

#### **Cost de les obres d'urbanització**

En aquest apartat s'avalua quins són els costos generals per a la implantació dels serveis projectats en aquest Pla. A aquests efectes l'estudi consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla referent a la urbanització de la vialitat en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer així com també referent a la urbanització del parc urbà del darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia.

| <b>PMU 4. VERDAGUER</b>                          |                    |                           |                   |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Cost obres urbanització</b>                   | <b>Superfície</b>  | <b>Preu unitari</b>       | <b>Cost</b>       |
| <b>Qualificiació</b>                             | m <sup>2</sup> sòl | (€/m <sup>2</sup> s)      | (€)               |
| Sistema viari                                    | 423,82             | 120,00 €/m <sup>2</sup> s | 50.858,40         |
| Sistema de zona verda                            | 1.332,03           | 70,00 €/m <sup>2</sup> s  | 93.242,10         |
| Taxa accés infraestructura i depuració (usuaris) |                    |                           |                   |
| Depuració  | 13,00              | 750,00 €/HE               | 9.750,00          |
| Col·lectors en alta                              | 1,40 Km            | 28,00 €/HE/Km             | 509,60            |
| <b>Total cost urbanització</b>                   |                    |                           | <b>154.360,10</b> |

(\*) Art. 102 de la Llei 5/2017 de mesures fiscals i financeres del sector públic i art. 5.2 a la Llei 3/2008 de taxes i preus públics.

ORDRE TES/64/2020, de 19 de maig, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'ACA.

Càlcul HE (Habitants equivalents): 5 habitatges x 2,6 persones/hab. = 13 habitants

Àmbit < 370 HE: D = 750\*HE

C = 28\*HE\*L = 28x13\*1,4

L = longitud de la xarxa existent en alta utilitzada (aproximació)

Val a dir que els càlculs anterior, tenen caire aproximat i que serà el Projecte d'Urbanització que es redacti, el que concreti i detalli el cost definitiu de la urbanització.

### Despeses de gestió

El desenvolupament d'aquest sector, comporta la redacció de documentació tècnica, quin cost es computa a efectes de despeses de gestió necessàries per al desenvolupament de l'àmbit:

| <b>PMU 4. VERDAGUER</b>          |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>Despeses de gestió</b>        | <b>Cost (€)</b>  |
| Pla de Millora Urbana            | 5.000,00         |
| Topografia                       | 1.200,00         |
| Projecte de Reparcel·lació       | 4.920,00         |
| Redacció Projecte d'Urbanització | 4.802,68         |
| Direcció Obra (tècnic superior)  | 2.401,34         |
| Control d'Obra (tècnic mig)      | 2.401,34         |
| Coordinació Seguretat i Salut    | 1.080,60         |
| Control econòmic i d'execució    | 1.543,60         |
| Publicacions i Inscripcions      | 900,00           |
| <b>Total despeses de gestió</b>  | <b>24.249,56</b> |

*Nota: no s'inclou l'IVA*

### Total despeses sector

Així doncs, comptant els costos d'urbanització i de gestió, el desenvolupament del sector implica unes despeses de **178.609,66 €**.

### Valoració del sector

A efectes de valoració, el document legal de referència serà el RD legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i Reial Decret

1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, procedint segons el mètode residual estàtic aplicant sobre l'edificabilitat admesa pel planejament, els valors de mercat per a productes immobiliaris de similars característiques, i descomptant les càrregues pendents, segons les següents fórmules:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

En què:

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat (€/m<sup>2</sup>s).

E<sub>i</sub> = edificabilitat per a cada ús considerat (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

VRS<sub>i</sub> = valor de repercussió del sòl de cada ús considerat (€/m<sup>2</sup>st).

$$VRS = Vv / 1,4 - Cc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl 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.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

### **Valors de venda**

Es pren un valor de venda a la Zona per a la tipologia residencial unifamiliar en filera de 1.780,00 €/m<sup>2</sup>st.



### Cost de construcció

Segons el Butlletí Econòmic de la Construcció, el cost de la construcció, al 4rt trimestre de 2020, per a la tipologia d'habitatge unifamiliar en filera de dues plantes, és de 1.132,23 €/m²st.

### Valor de repercussió

Així, amb les dades anteriors i en aplicació de la fórmula del valor residual estàtic, el valor de repercussió per a l'ús considerat, és:

$$\text{VRS} = \text{Vv} / 1,4 - \text{Cc} = 1.780,00 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,2 - 1.132,23 \text{ €/m}^2\text{st} = 351,10 \text{ €/m}^2\text{st}$$

### Valor del sòl

El valor del sòl en l'àmbit, atenent a una edificabilitat màxima de 1.100,72 m²st, és de:

$$\text{VS} = \text{VRS} \times \text{E} = 351,10 \text{ €/m}^2\text{st} \times 1.100,72 \text{ m}^2\text{st} = 386.462,79 \text{ €}.$$

### Viabilitat econòmica

La viabilitat econòmica de la promoció queda justificada a partir del diferencial existent entre els ingressos i les despeses de la promoció.

El diferencial d'ingressos i despeses, tenint en compte un aprofitament privat del 90% del total, és:

$$\text{Ingressos derivats de la promoció privada (90\%): } 386.462,79 \text{ €} \times 0,90 = 347.816,51 \text{ €}$$

$$\text{Despeses d'urbanització i gestió (100\%): } 178.609,66 \text{ €}.$$

$$\text{Benefici net de la promoció: } 169.206,85 \text{ €}$$

### Informe de sostenibilitat econòmica

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina a l'article 12.d l'obligatorietat d'incorporar a la documentació dels Plans, la memòria corresponent a la sostenibilitat econòmica. Aquest precepte queda igualment recollit en el DL 1/2010.

L'article 70 del DL 1/2010, referent als Plans de Millora Urbana estableix, en l'apartat 7 que és d'aplicació el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 4 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Concretament, l'article 66.d, especifica que els Plans han 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.

**Justificació de la suficiència de sòl destinat a usos productius:** en el present PMU, l'ús privatiu respon al de residencial en tipologia (cases en filera) i règim (renda lliure) i té l'objectiu de completar el buit urbà que generen els terrenys amb front a l'Avinguda de Mossèn Cinto Verdaguer. Aquest usos que el PMU preveu són els contemplats en el POUM de Taradell, així com també és manté l'edificabilitat prevista.

La suficiència i l'adequació d'aquests sòls emanen de les determinacions del planejament general superior (POUM), el qual va fixar les característiques i intensitats per a garantir el desenvolupament de l'àmbit, que és coincident amb el del present PMU i conseqüentment, queden justificats pel que fa al seu desenvolupament.

**Ponderació del 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:** el desenvolupament del present Pla de Millora, es preveu amb incidència positiva sobre les finances públiques del municipi, ja que:

- **Pel que fa a les despeses corrents municipals:** les partides de despeses més significatives corresponen a les de serveis públics i manteniment d'enllumenat, neteja viària, recollida d'escombraries i residus, clavegueram i conservació de la nova vialitat i dels espais lliures.
- **Pel que fa als ingressos i despeses de capital municipal:** l'Ajuntament rebrà el 10% d'aprofitament mig de l'àmbit de gestió i que, segons s'ha exposat en el punt 13 de la memòria, s'estima en 110,07 m<sup>2</sup>st essent que no es preveu cap altre despesa al marge de la pròpia de les obres de construcció de l'edificació. En aquest sentit i per aquest apartat, el balanç de les finances municipals, és positiu.

| <b>DESPESES BÈNS I SERVEIS</b>             | <b>rati<br/>€/m<sup>2</sup>any</b> | <b>Quantitat</b>         | <b>Valor</b>           |
|--|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Manteniment i neteja viari i espai públic  | -3,45 €/m <sup>2</sup> s any       | 423,82 m <sup>2</sup> s  | -1.462,18 €/any        |
| Servei escombraries i residus              | -0,60 €/m <sup>2</sup> s any       | 423,82 m <sup>2</sup> s  | -254,29 €/any          |
| Sevei clavegueram                          | -60,00 €/hab any                   | 13 hab                   | -2.880,00 €/any        |
| Sevei enllumenat                           | -160,00 €/p.llum any               | 8,00 p.llum              | -1.280,00 €/any        |
| <b>TOTAL DESPESES BÈNS I SERVEIS</b>       |                                    |                          | <b>-5.876,47 €/any</b> |
| <b>INGRESSOS ORDINARIS</b>                 | <b>rati<br/>€/m<sup>2</sup>any</b> | <b>Quantitat</b>         | <b>Valor</b>           |
| IBI (sòl)                                  | 1,00 €/m <sup>2</sup> s any        | 690,19 m <sup>2</sup> s  | 690,19 €/any           |
| IBI (edificació)                           | 7,50 €/m <sup>2</sup> st any       | 990,65 m <sup>2</sup> st | 7.429,86 €/any         |
| <b>TOTAL INGRESSOS ORDINARIS</b>           |                                    |                          | <b>8.120,05 €/any</b>  |
| <b>INGRESSOS EXTRAORDINARIS</b>            | <b>rati<br/>€/m<sup>2</sup>any</b> | <b>Quantitat</b>         | <b>Valor</b>           |
| 10% de cessió de l'Aprofitament urbanístic |                                    |                          | 38.646,28 €            |
| Llicències i taxes Urbanització            | 1% PEM urbanització                |                          | 1.543,60 €             |
| Llicències i taxes Edificació              | 35,00 €/m <sup>2</sup> s any       | 990,65 m <sup>2</sup> st | 34.672,68 €            |
| <b>TOTAL INGRÈS EXTRAORDINARI</b>          |                                    |                          | <b>74.862,56 €</b>     |
| <b>BALANÇ ANUAL</b>                        |                                    |                          | <b>2.243,58 €</b>      |
| <b>BALANÇ INGRESSOS EXTRAORDINARIS</b>     |                                    |                          | <b>74.862,56 €</b>     |

## E. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El present PMU redefineix determinats paràmetres d'ordenació del PAU 4 del POUM, sense modificar densitat, edificabilitat o usos.

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Donat que el present Pla de Millora Urbana no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, no s'escau la incorporació d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## F. Documentació ambiental

El present Pla de Millora Urbana no està sotmès al procediment d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6.c primer de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, atès que és una actuació en sòl urbà no consolidat i desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

*Apartat 6c DA 8a Llei 16/2015*

*c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

**Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.**

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

Tot i així, l'article 100.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, diu:

*Article 100*

*Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats*

*100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte **l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada** pròpia de cada un d'aquests instruments, i **ha de contenir les següents previsions** en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:*

*a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*

*b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

*c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*

*d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.*

*e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

Així, en compliment de l'anterior articulat, s'acompanya a la memòria, informe ambiental corresponent tenint en compte que, el Pla de Millora Urbana PMU 4 no incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció, de forma que no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible ni comporta cap

variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics respecte als previstos al POUM.

De manera sintètica, pel que fa als condicionants ambientals, el PMU:

**Planejament territorial:** l'àmbit del PMU 4 queda inclòs dins del sistema d'assentaments, en concret dins de la categoria de nuclis històrics de creixement moderat.

**Paisatge:** el Catàleg del paisatge de les Comarques Centrals, inclou l'àmbit del PMU 4 dins de l'unitat paisatgística Plana de Vic. En aquest sentit, les noves edificacions i la urbanització previstes, s'hauran d'integrar a l'entorn de la trama urbana existent.

**Usos del sòl:** els terrenys que componen l'àmbit, a data actual, no contenen cap edificació i estan ocupats per camps i algun arbre de considerables dimensions, amb vials parcialment urbanitzats i en l'entorn d'un teixit urbà plenament consolidat. En aquest sentit, el desenvolupament del PMU 4 suposa una transformació positiva dels terrenys, en el sentit de consolidar la trama urbana consolidada pendent d'execució.

Espais naturals: el PMU 4, no es troba inclòs dins de cap àmbit delimitat pels Plans d'Espais d'Interès Natural (PEIN) o de la xarxa Natura 2000. Igualment, no respon a ús de bosc d'utilitat pública, hàbitat d'interès comunitari, àrea d'interès faunístic o florístic, zona humida inventariada, espai d'interès geològic o aqüífer protegit.

Val a dir que, el municipi de Taradell, està classificat com a municipi d'alt risc d'incendi forestal, d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals tot i que l'àmbit no es troba inclòs dins de cap perímetre de protecció prioritària i, atès que es tracta d'un àmbit d'actuació localitzat dins de la trama urbana, el mapa de perill bàsic d'incendi forestal indica risc baix d'incendi forestal.

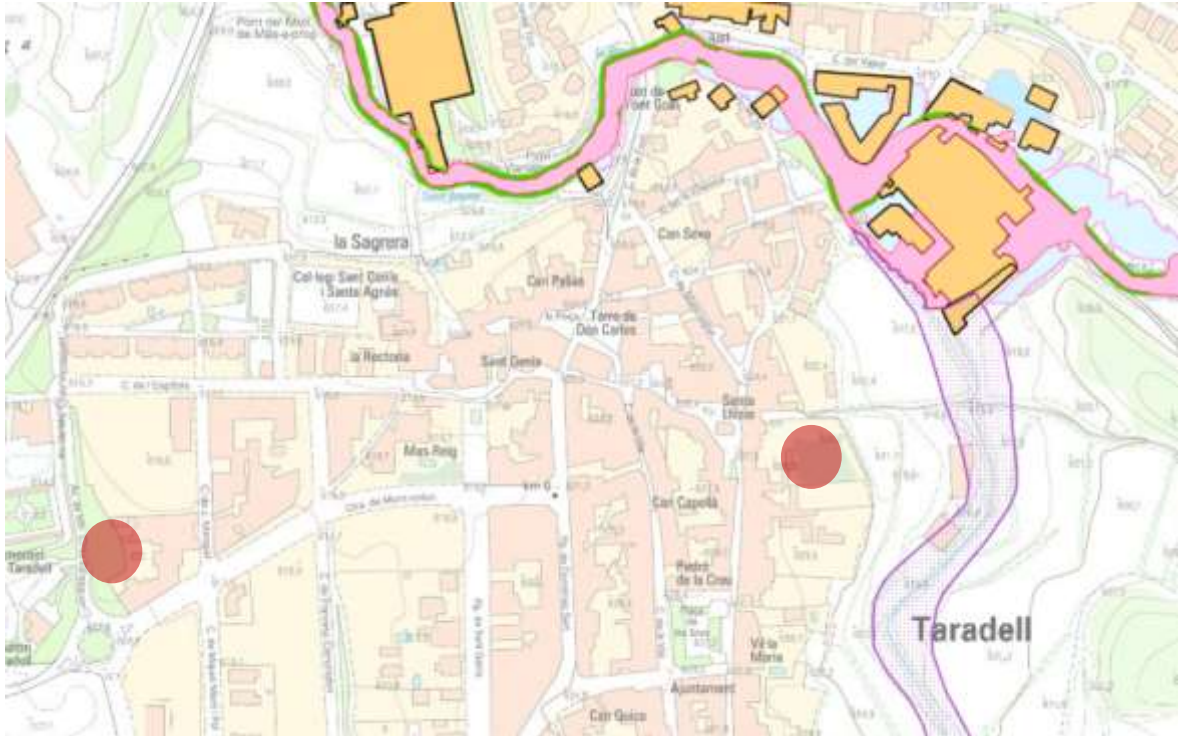
**Espais lliures:** en l'article 15 de la normativa urbanística es recullen les determinacions d'aplicació als espais lliures, en el sentit que es dissenyaran amb criteris de reducció del consum hídic i de baix cost de conservació, amb plantació arbòria, arbustiva i entapissat o prats herbacis autòctons, minimitzant la superfície de gespes. Les espècies arbòries escollides seran de fàcil implantació i adequades pel clima de la zona, potenciant espècies de creixement ràpid, fulla caduca amb variació cromàtica al llarg de l'any i capçada ampla que ofereixi espais d'ombra, evitant l'ús d'espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor.

**Hidrologia:** Taradell forma part de la conca del riu Ter.

En l'àmbit d'estudi no s'identifica cap curs d'aigua superficial, essent el més proper (185 metres) el de la Riereta, a oest del subàmbit 1 del front de cases de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i el de la Riera Tomba a uns 95 metres a l'est del subàmbit 2 darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia.

Segons el visor de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), dins de l'àmbit d'actuació no s'ha detectat l'existència de zones inundables per l'avinguda de període de retorn de 10, 100 i 500 anys motiu pel qual no es preveuen riscos d'inundabilitat en l'àmbit del PMU 4.

*Mapa d'inundabilitat. Font: visor ACA*



**Serveis:** es preveuen mesures d'estalvi d'aigua per tal de reduir l'aigua tractada a l'EDAR municipal la reutilització d'aigües pluvials per al reg, xarxes separatives d'aigües pluvials i residuals, sistemes de micro reg automatitzat i espècies vegetals de baix consum hídric.

**Topografia:** en l'àmbit no es detecten pendents pronunciats ni moviments de terres de consideració que puguin produir efectes ambientals significatius sobre el vector sòl. Tot això, es preveuen mesures ambientals en aquest sentit, com ara l'abassegament de la terra vegetal per al seu ús i gestió posteriors pel que a terra sobrant.

**Residus:** els residus generats en les obres d'urbanització, es gestionaran d'acord amb la normativa vigent en aquesta matèria i es preveuran espais adequats per optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus.

**Contaminació acústica:** es donarà compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, així com a la Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions de Taradell, així com al Reglament que la desplega, el Decret 176/2009, de 10 de novembre, d'establiment dels nivells d'immissió sonora a l'ambient exterior produïts per les activitats.

**Contaminació lumínica:** l'àmbit d'estudi s'inclou dins de la zona de protecció moderada (zona E3). Les instal·lacions susceptibles de generar impactes sobre aquest vector, hauran de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001.

**Contaminació atmosfèrica:** les emissions de pols en suspensió generades durant les obres, seran contrarestades mitjançant el reg de camins o zones toves i mitjançant el manteniment adequat de la maquinària emprada i la limitació de velocitat dels vehicles que hi circulen.

## **G. Memòria social**

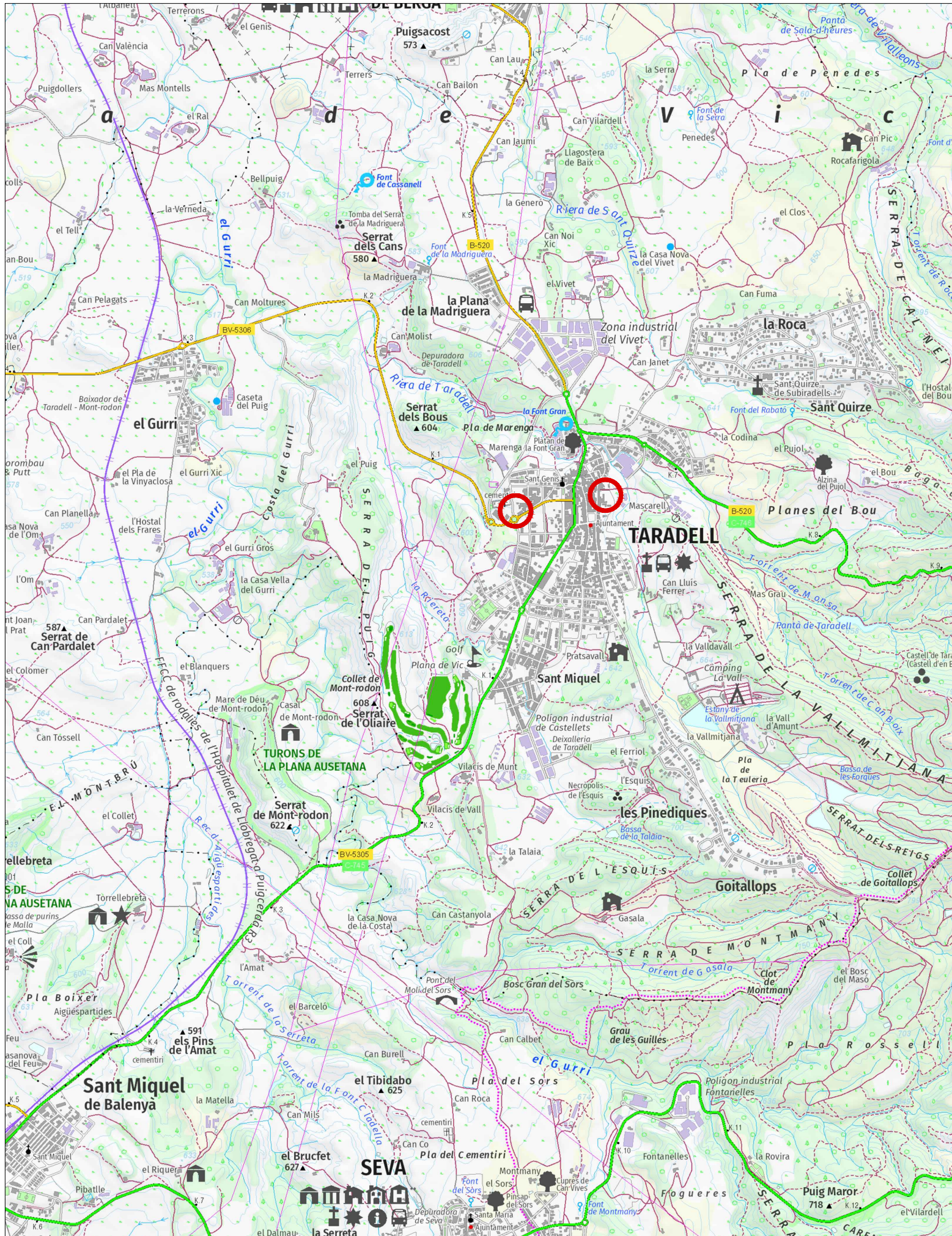
La present Modificació puntual no té cap incidència en les determinacions sobre habitatge de protecció, ni proposa sostre residencial de nova implantació tal com es defineix en l'article 57.4 del TRLU, ja que el Pla de Millora, manté les determinacions del PAU 4 del POUM, el qual no preveia reserva d'habitatge protegit.



Per tant, la present proposta no requereix la incorporació del document referent a la Memòria Social.

## **H. Plànols**

- i.01. Situació i Emplaçament.
- i.02. Àmbit del Pla de Millora Urbana.
- i.03. Topografia.
- i.04. Estructura de la propietat.
- i.05. Planejament vigent.
- i.06. Justificació ajust de l'àmbit (front de cases Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer).
- i.07a. Serveis. Inventari xarxa actual clavegueram.
- i.07b. Serveis. Xarxa actual abastament d'aigua i enllumenat públic.
- o.01. Planejament proposat. Zonificació.
- o.02. Sòl públic-privat.
- o.03. Paràmetres urbanístics PMU 4 (front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer).
- o.04. Proposta d'ordenació (no vinculant) PMU 4. Front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer.







|   |   |   |  |   |                                      |  |                                    |
|---|---|---|--|---|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| <p><b>Títol Projecte</b><br/>PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POUM DE TARADELL</p> | <p><b>Títol del Plànol</b><br/>SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT</p> | <p><b>Escala</b><br/>E: 1/25.000<br/>E: 1/4.000</p> | <p> Ajuntament de Taradell<br/>Carrer de la Vila, 45<br/>08552 Taradell</p> | <p><b>Tècnics</b><br/>Imma Pujol, arquitecta<br/>Susana Guillermo, arquitecta</p> | <p><b>Data</b><br/>Setembre 2021</p> | <p></p> | <p><b>Núm. Plànol</b><br/>i.01</p> |
|---|---|---|--|---|--------------------------------------|--|------------------------------------|



PAU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER

PAU 4. DARRERA DE LES CASES DE LA PLAÇA SANTA LLÚCIA

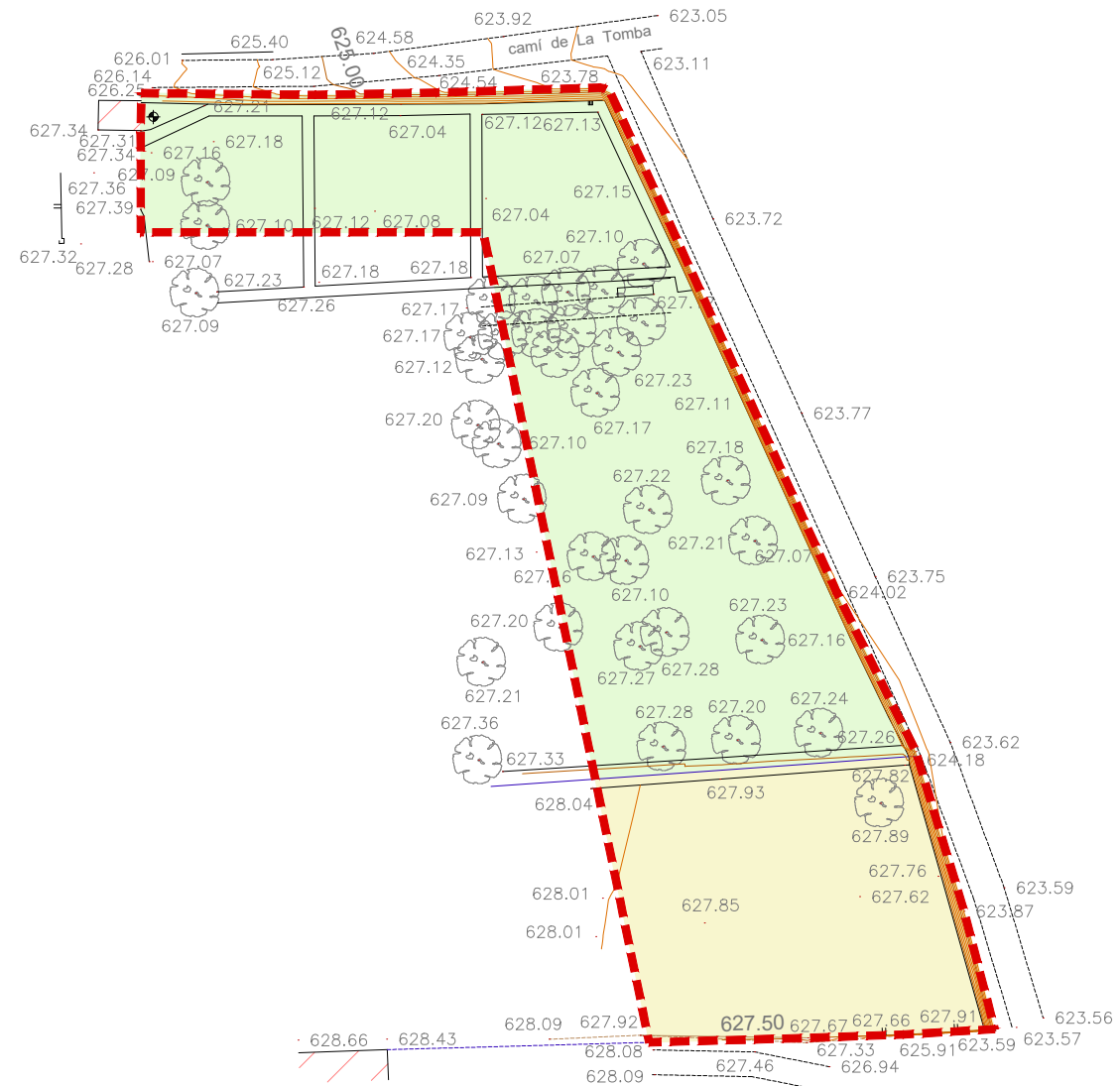
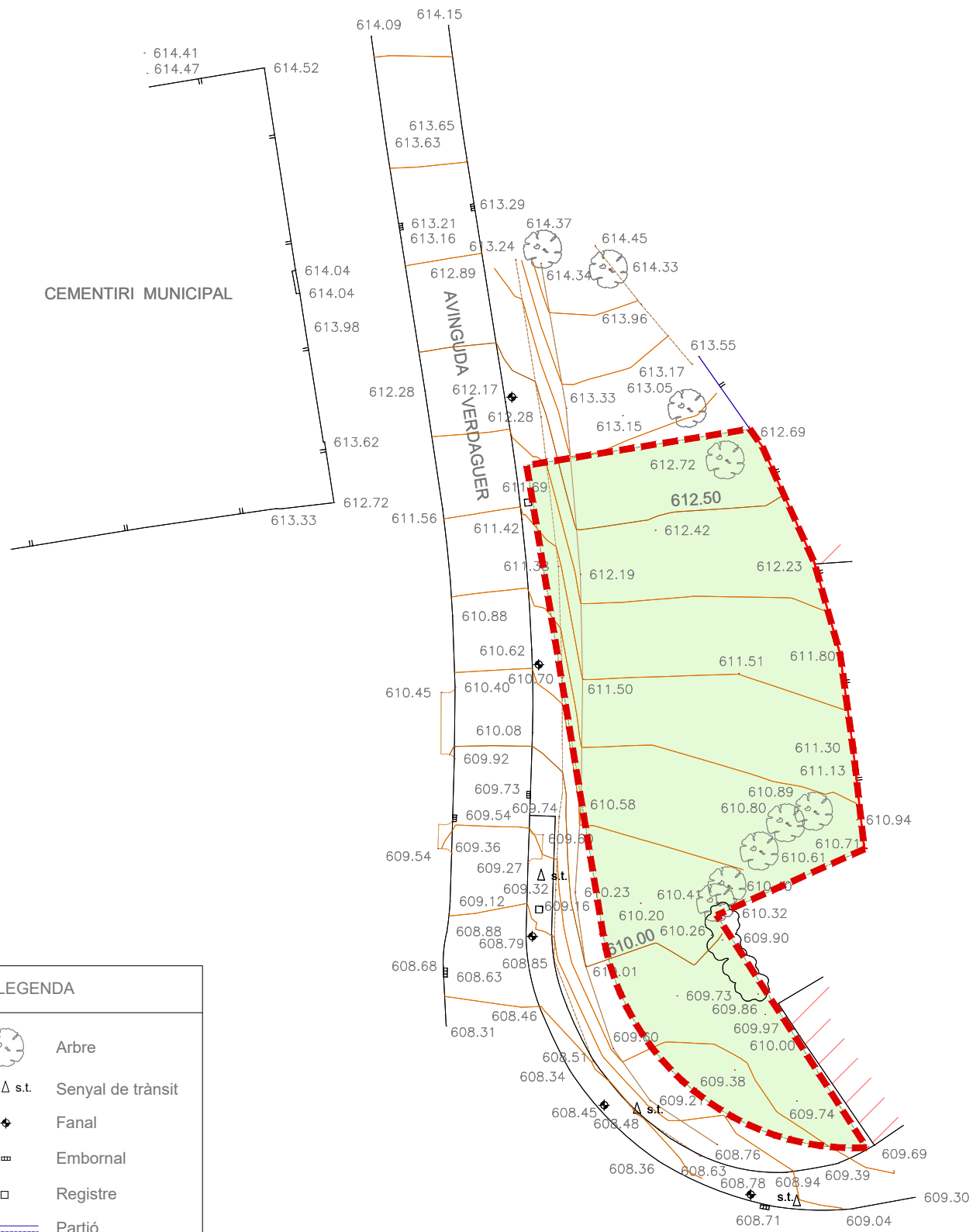


|  |  |                           |  |  |                              |   |                            |
|--|--|---------------------------|--|--|------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Títol Projecte</b><br>PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL | <b>Títol del Plànol</b><br>ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA | <b>Escala</b><br>E: 1/500 |  <b>Ajuntament de Taradell</b><br>Carrer de la Vila, 45<br>08552 Taradell | <b>Tècnics</b><br>Imma Pujol, arquitecta<br>Susana Guillermo, arquitecta | <b>Data</b><br>Setembre 2021 |  | <b>Núm. Plànol</b><br>i.02 |
|--|--|---------------------------|--|--|------------------------------|---|----------------------------|




PAU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER

PAU 4. DARRERA DE LES CASES DE LA PLAÇA SANTA LLÚCIA

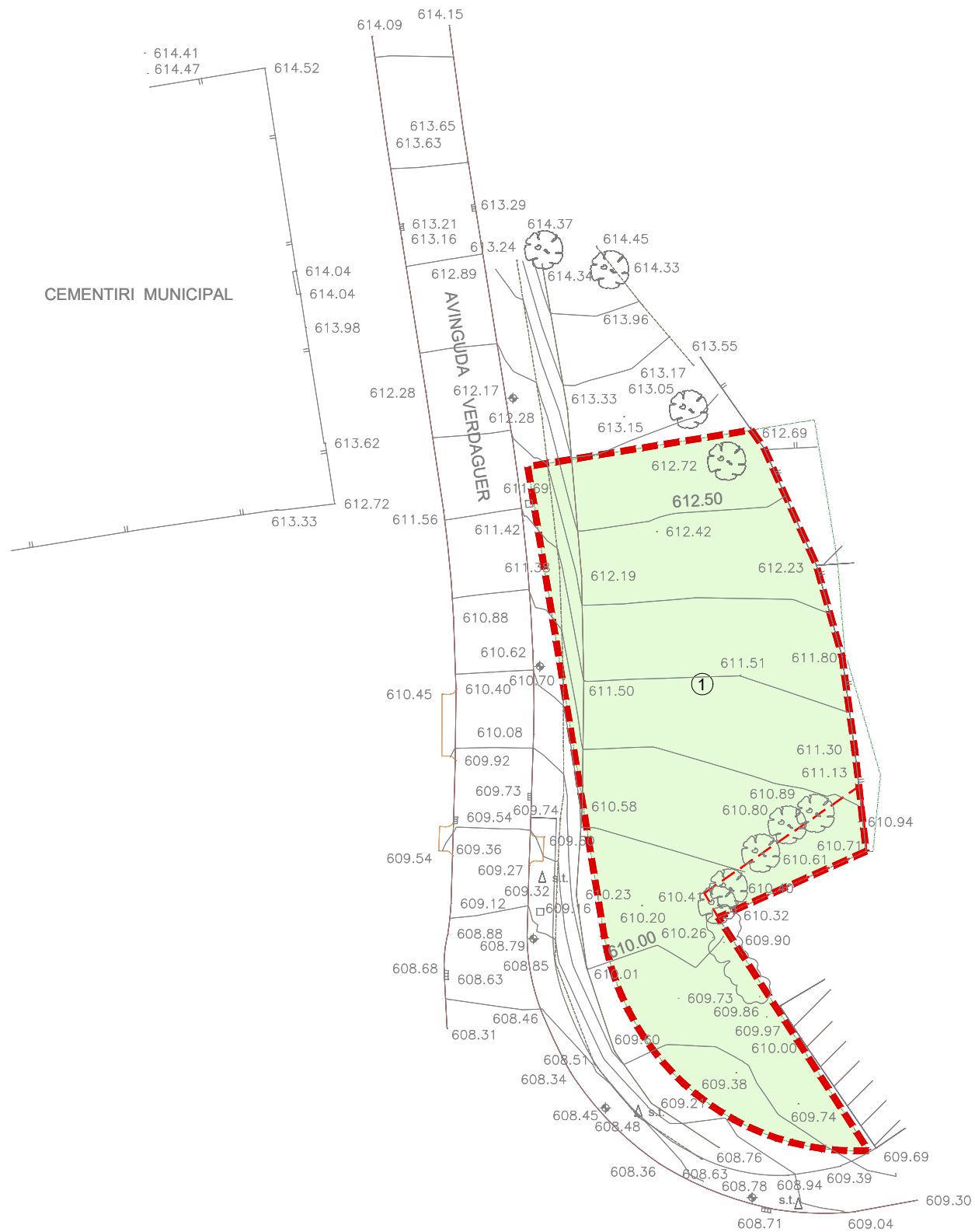


**LLEGENDA**

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | Arbre             |
|  | Senyal de trànsit |
|  | Fanal             |
|  | Embornal          |
|  | Registre          |
|  | Partió            |
|  | Mur               |
|  | Tanca             |
|  | Vorada            |

|  |   |                                   |  |   |                                      |                                    |
|--|---|-----------------------------------|--|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <p><b>Títol Projecte</b><br/>PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL</p> | <p><b>Títol del Plànol</b><br/>TOPOGRAFIA</p> | <p><b>Escala</b><br/>E: 1/500</p> |  <p>Ajuntament de Taradell<br/>Carrer de la Vila, 45<br/>08552 Taradell</p> | <p><b>Tècnics</b><br/>Imma Pujol, arquitecta<br/>Susana Guillermo, arquitecta</p> | <p><b>Data</b><br/>Setembre 2021</p> | <p><b>Núm. Plànol</b><br/>i.03</p> |
|--|---|-----------------------------------|--|---|--------------------------------------|------------------------------------|

FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER



DARRERA DE LES CASES PLAÇA SANTA LLÚCIA



 Àmbit titularitat Ajuntament ocupat per jardí finca veïna

| ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PMU                  |  | Superfície topogràfica |                |
|---|--|------------------------|----------------|
| Subàmbit front Av. Mossèn Cinto Verdaguier      |  | (m²sl)                 | %              |
| Núm.  | Propietari   |                        |                |
| 1   | Ajuntament de Taradell                                     | 1.114,01               | 45,54%         |
| Subàmbit darreres de les cases Pl. Santa Llúcia |  |                        |                |
| 2   | Comunitat de Propietaris Pl. Sta. Llúcia 10-11 "Can Ràfol" | 925,56                 | 37,84%         |
| 3-4-5   | Josep Romeu Casassas i Joana Casassas Estragué             | 406,47                 | 16,62%         |
| <b>TOTAL ÀMBIT PMU</b>                          |  | <b>2.446,04</b>        | <b>100,00%</b> |



PK REGULACIÓ INTERIOR D'ILLA ARTICLES 121 i 122 NNUU POU M

LÍMIT CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT  
SUND-1 Casablanca

SECTORS DE CREIXEMENT

SECTORS DE MILLORA URBANA

POLÍGONS D'ACTUACIÓ

PAU-9 Accés a la Codina

ZONA DE DOMINI PÚBLIC FERROVIARI

LÍMIT SÒL URBANITZABLE

POLÍGON D'ACTUACIÓ

PPU-1 La Tomba

PMU-2 Can Sala

PAU-1 Passatge del Casino

PAU-10 Carretera de Balenyà

ZONA DE PROTECCIÓ FERROVIÀRIA

SECTOR DE MILLORA URBANA

PPU-2 Façana Sud de Castellet

PMU-3 Camí de la Font d'en Deu

PAU-2 Parc de la riereta

PAU-11 Font del Ratavó

LÍNIA D'EDIFICACIÓ

LÍMIT D'ÀMBIT COMERCIAL

PPU-3 La vinya d'en Pallassa II

PMU-4 Fàbrica Cassany

PAU-3 Joan Maragall

ZONA LLIURE D'EDIFICACIÓ SEGONS DECRET POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA (25m)

PPU-5 Carretera de la Roca

PAU-4 Verdaguera

ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR SEGONS DECRET POLICIA SANITÀRIA MORTUÒRIA (50m)

PPU-6 Mont-rodon

PAU-5 Can Granada

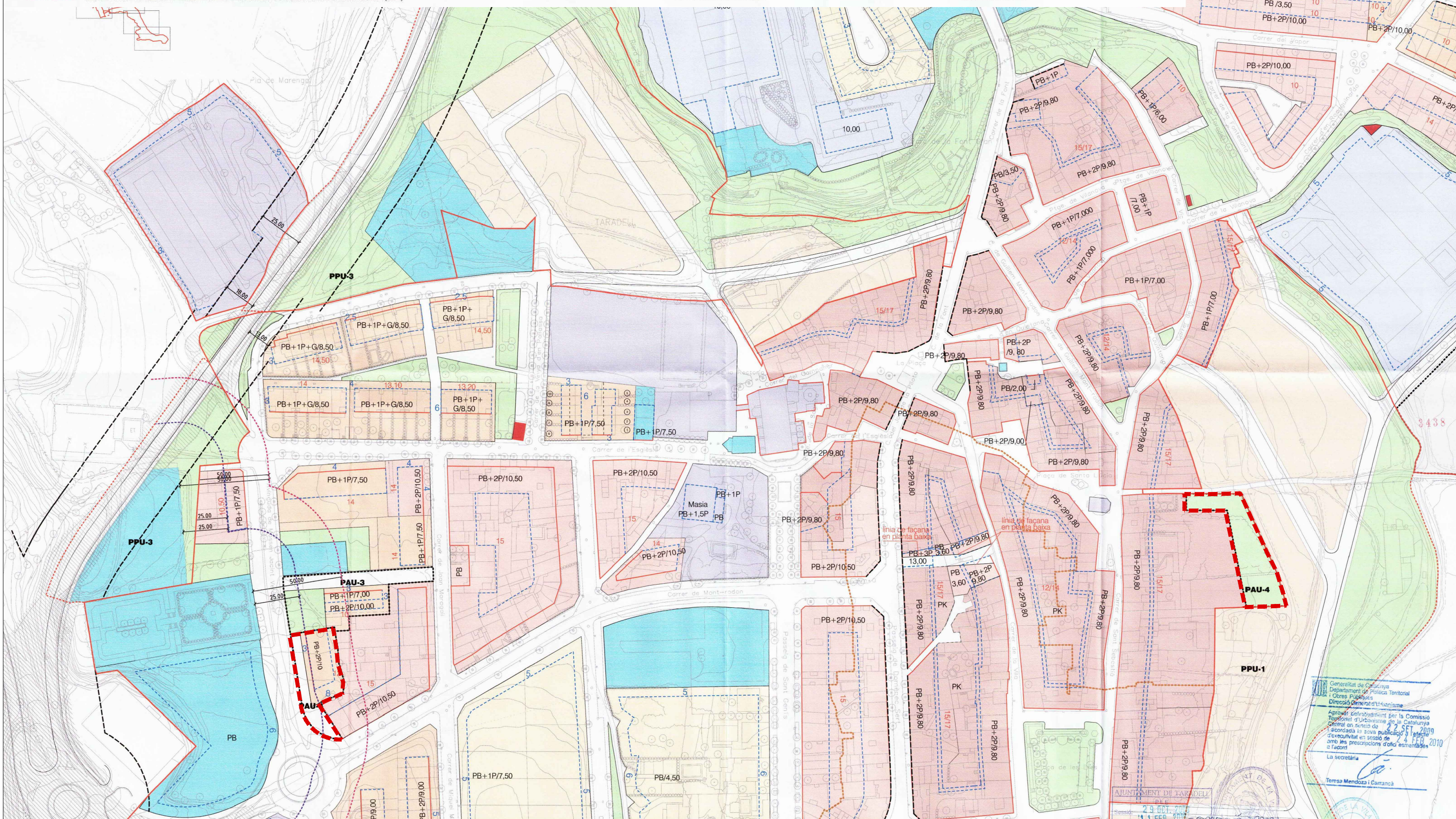
PPU-7 Industrial el vivet

PAU-6 Fàbrica Arumi

PPU-8 Industrial Castellet

PAU-7 Carrer de les Abelles

PAU-8 Can Mero II



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobació definitiva per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de la Catalunya  
 Central en sessió de  
 acordada en sessió pública el 22 SET. 2009  
 i executivitat en sessió de  
 24 FEB. 2010  
 La secretària  
 Teresa Mendoza i Carranca

**Títol Projecte**  
 PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL

**Títol del Plànol**  
 PLANEJAMENT VIGENT

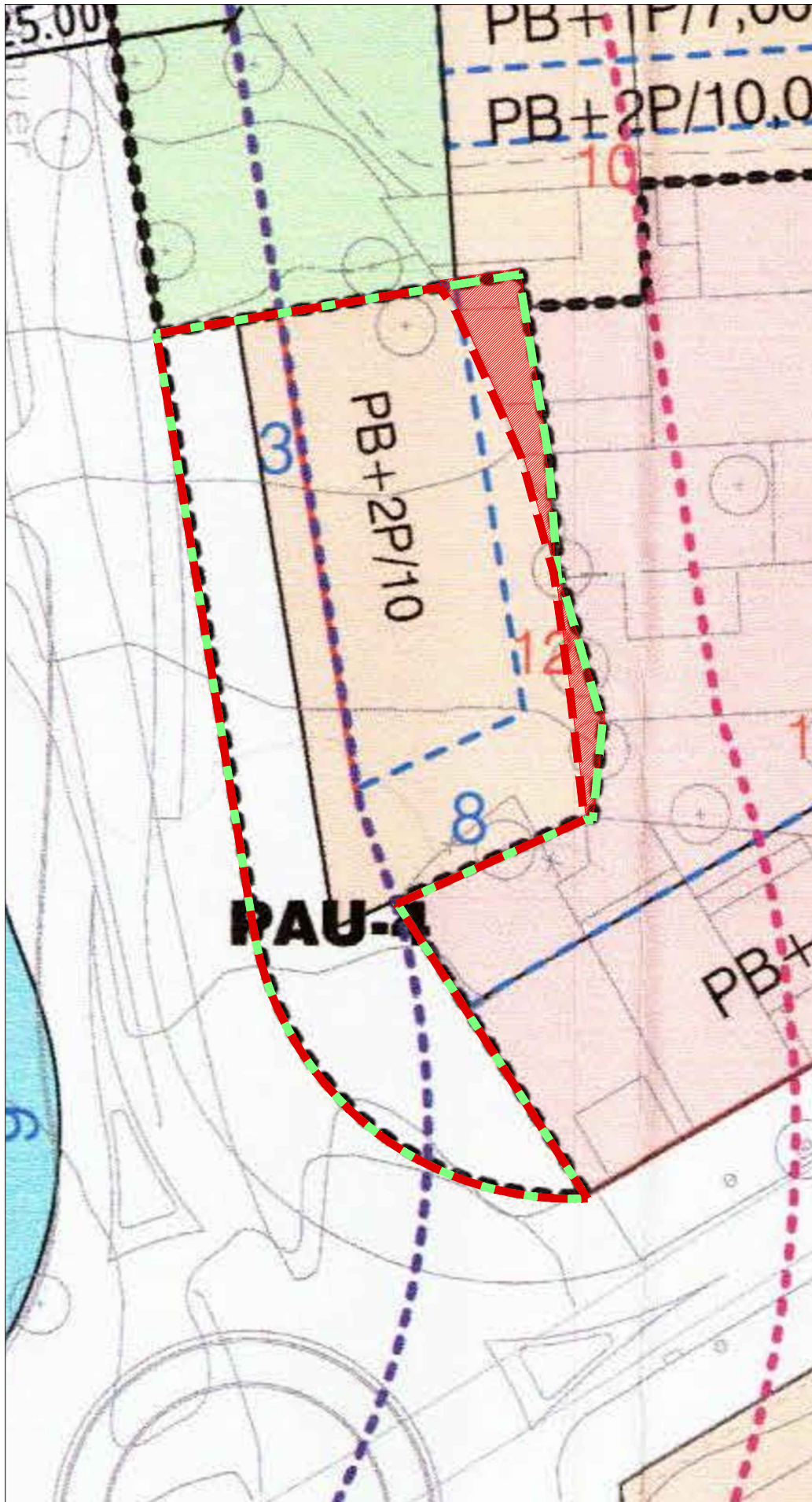
**Escala**  
 E: 1/500

**Tècnics**  
 Imma Pujol, arquitecta  
 Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
 Setembre 2021

**Núm. Plànol**  
 i.05





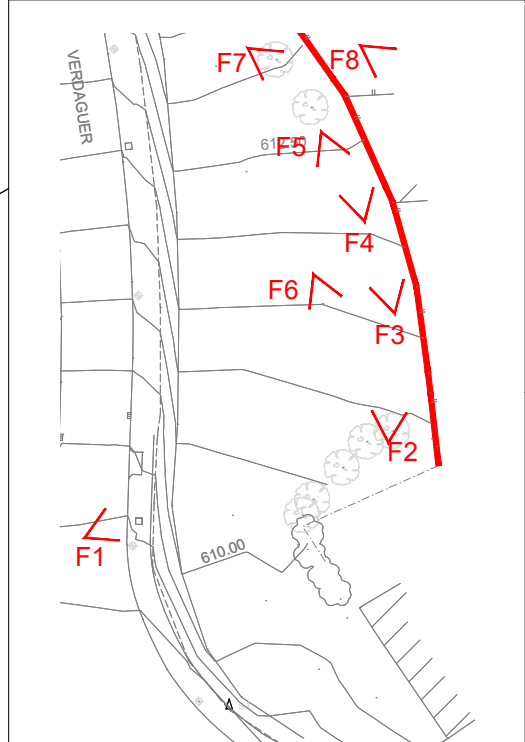
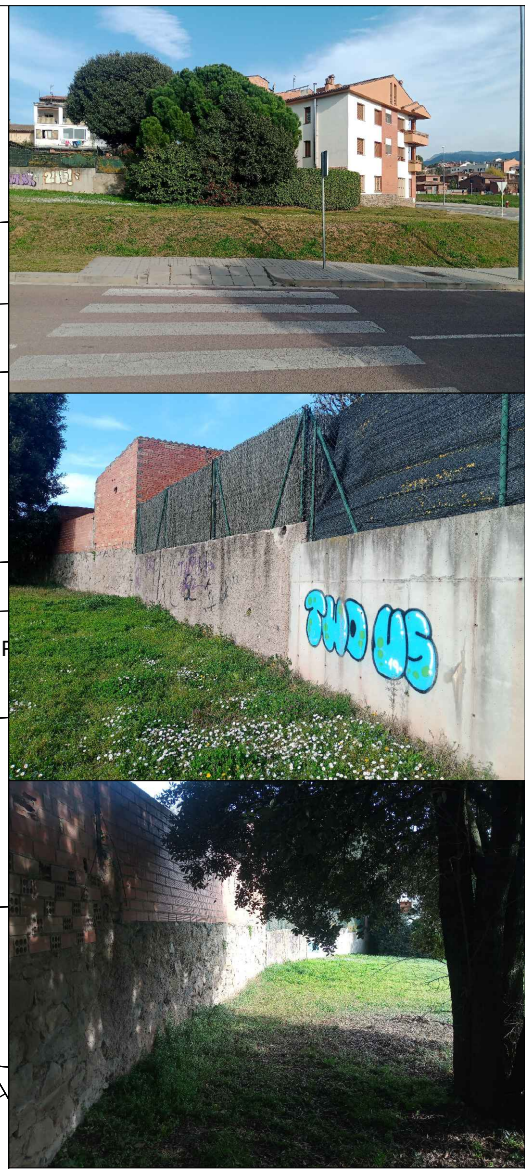
PLANEJAMENT

- Àmbit PAU 4 (POUM)
- Àmbit PMU
- Superfície exclosa del PMU



CADASTRE

- Àmbit PAU 4 (POUM)
- Àmbit PMU
- Superfície exclosa del PMU
- Límit parcel·les casastrals



LÍMITS TOPOGRÀFICS



**Títol Projecte**  
 PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL

**Títol del Plànol**  
 JUSTIFICACIÓ AJUST DE L'ÀMBIT (FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER)

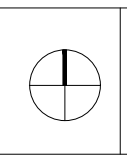
**Escala**  
 E: 1/400



Carrer de la Vila, 45  
 08552 Taradell

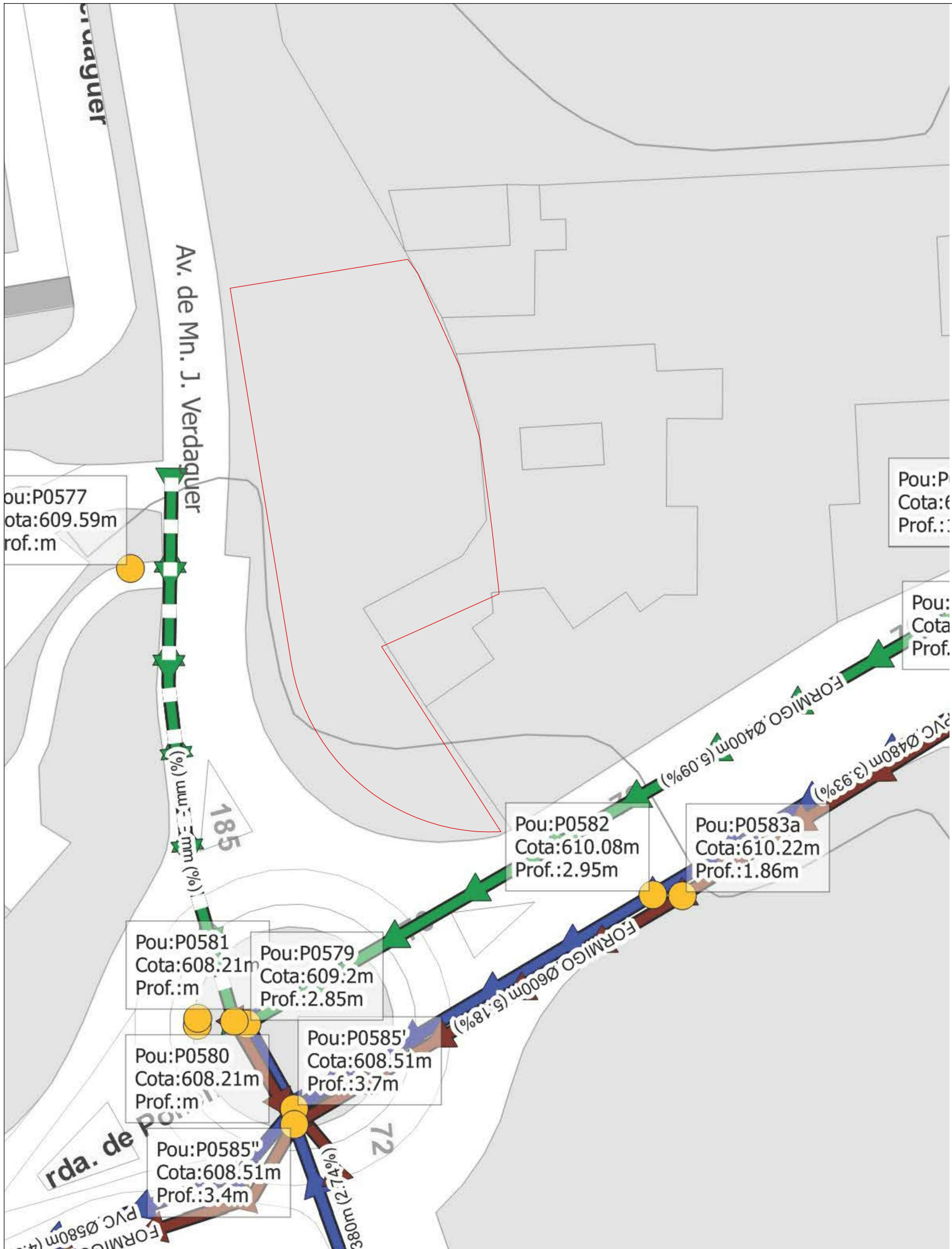
**Tècnics**  
 Imma Pujol, arquitecta  
 Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
 Setembre 2021



**Núm. Plànol**  
 i.06





**Títol Projecte**  
PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL

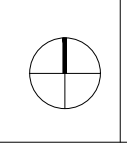
**Títol del Plànol**  
SERVEIS. INVENTARI XARXA ACTUAL  
CLAVEGUERAM

**Escala**  
E: 1/500

 **Ajuntament de Taradell**  
Carrer de la Vila, 45  
08552 Taradell

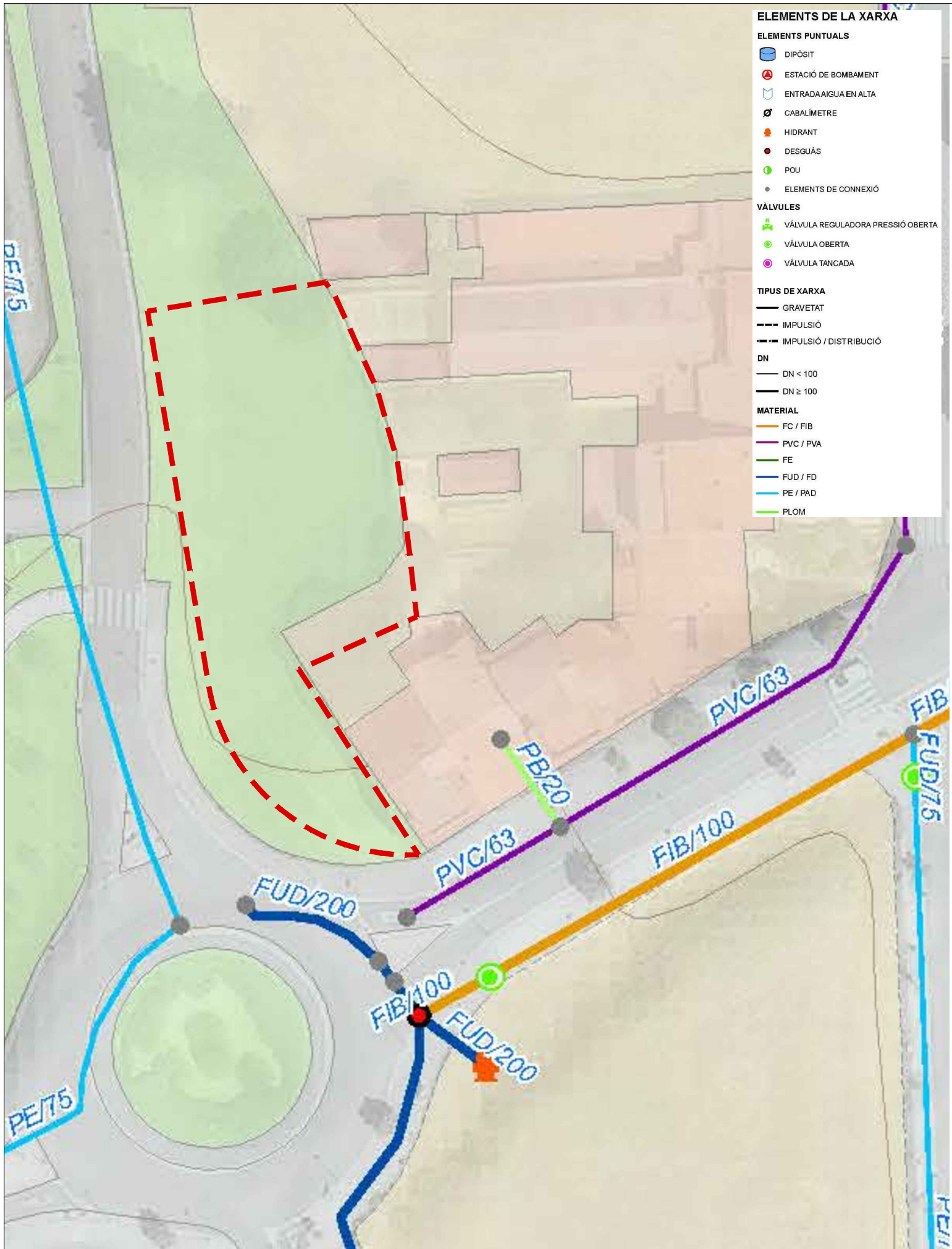
**Tècnics**  
Imma Pujol, arquitecta  
Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
Setembre 2021

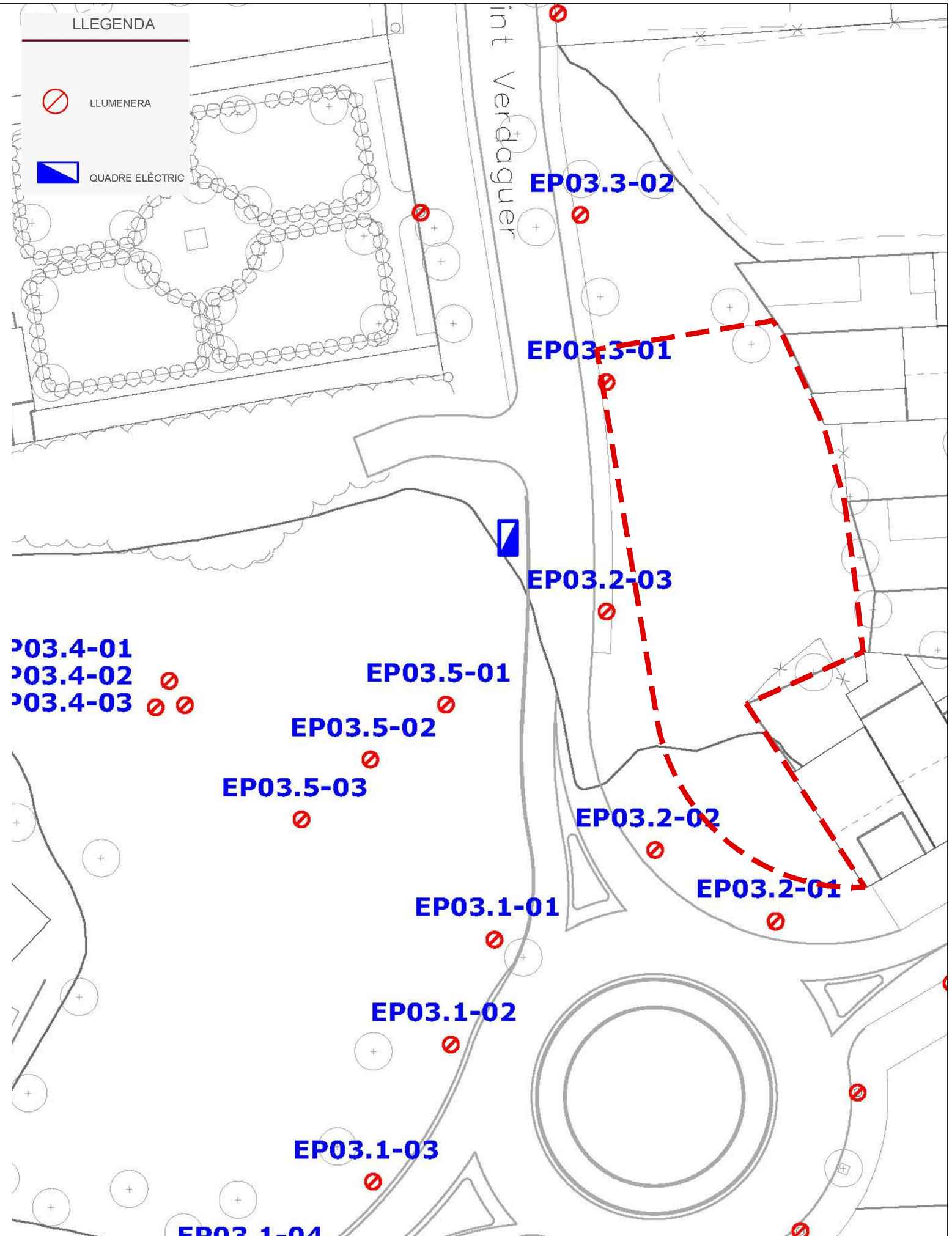


**Núm. Plànol**  
i.07a





- ELEMENTS DE LA XARXA**
- ELEMENTS PUNTUALS**
- DIPÓSIT
  - ESTACIÓ DE BOMBAMENT
  - ENTRADA AIGUA EN ALTA
  - CABALÍMETRE
  - HIDRANT
  - DESGUÀS
  - POU
  - ELEMENTS DE CONNEXIÓ
- VÁLVULES**
- VÁLVULA REGULADORA PRESSIÓ OBERTA
  - VÁLVULA OBERTA
  - VÁLVULA TANCADA
- TIPUS DE XARXA**
- GRAVETAT
  - IMPULSIÓ
  - IMPULSIÓ / DISTRIBUCIÓ
- DN**
- DN < 100
  - DN ≥ 100
- MATERIAL**
- FC / FIB
  - PVC / PVA
  - FE
  - FUD / FD
  - PE / PAD
  - PLOM



- LLEGENDA**
- LLUMENERA
  - QUADRE ELÈCTRIC

**Títol Projecte**  
 PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL

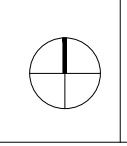
**Títol del Plànol**  
 SERVEIS. XARXA ACTUAL ABASTAMENT D'AIGUA  
 SERVEIS. XARXA ACTUAL ENLLUMENAT PÚBLIC

**Escala**  
 E: 1/500

 **Ajuntament de Taradell**  
 Carrer de la Vila, 45  
 08552 Taradell

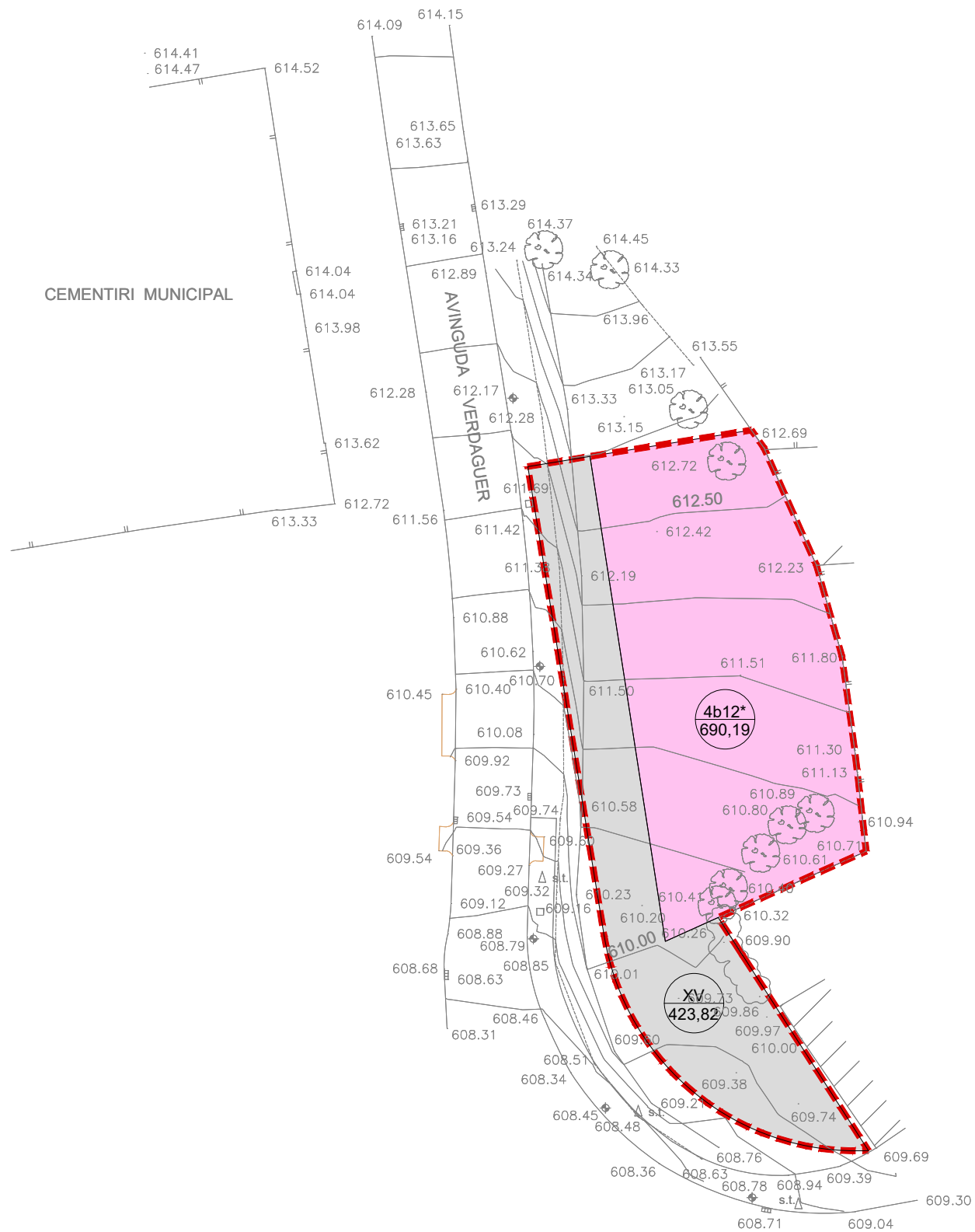
**Tècnics**  
 Imma Pujol, arquitecta  
 Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
 Setembre 2021

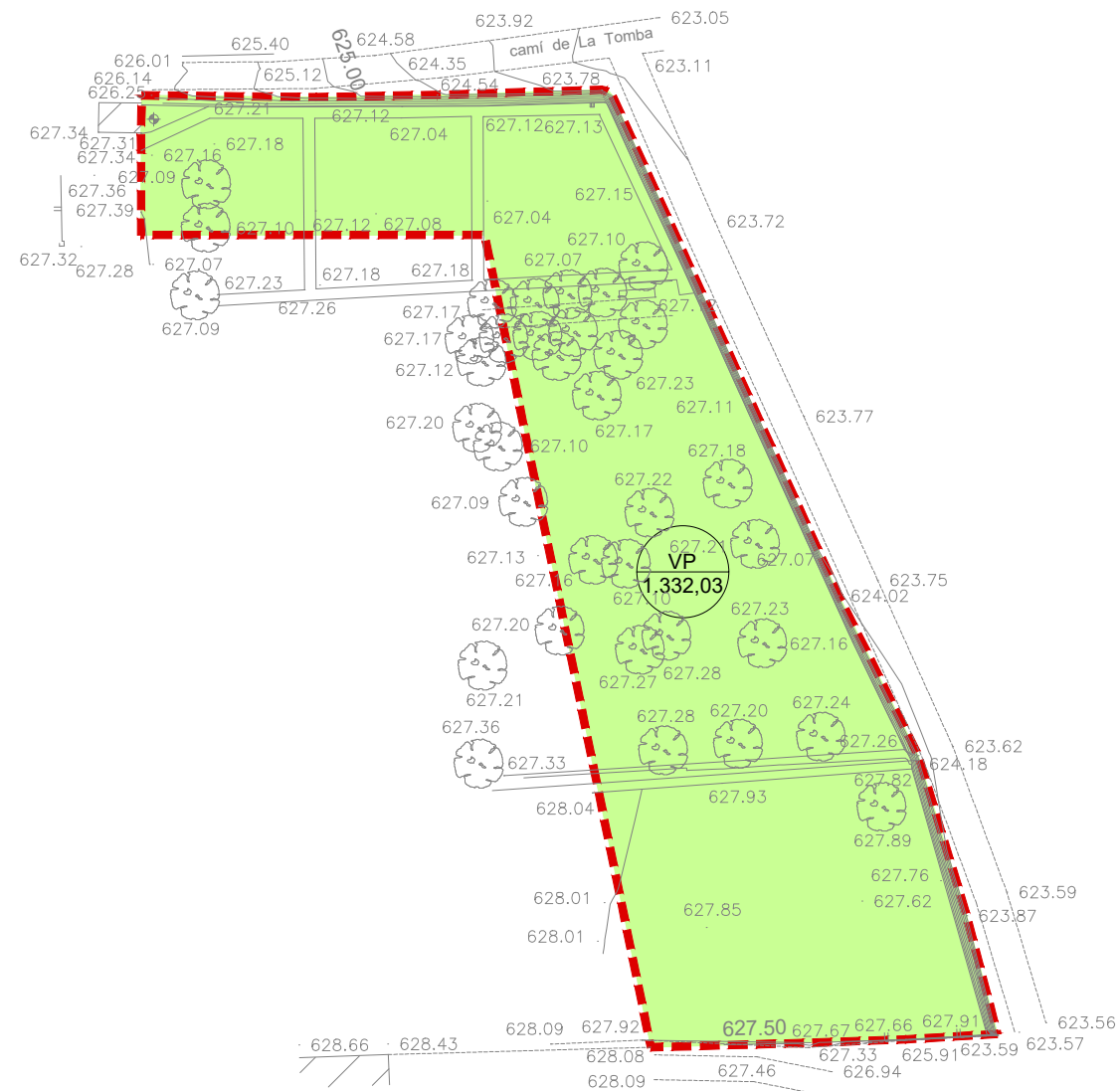


**Núm. Plànol**  
 i.07b



PMU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER



PMU 4. DARRERA DE LES CASES DE LA PLAÇA SANTA LLÚCIA

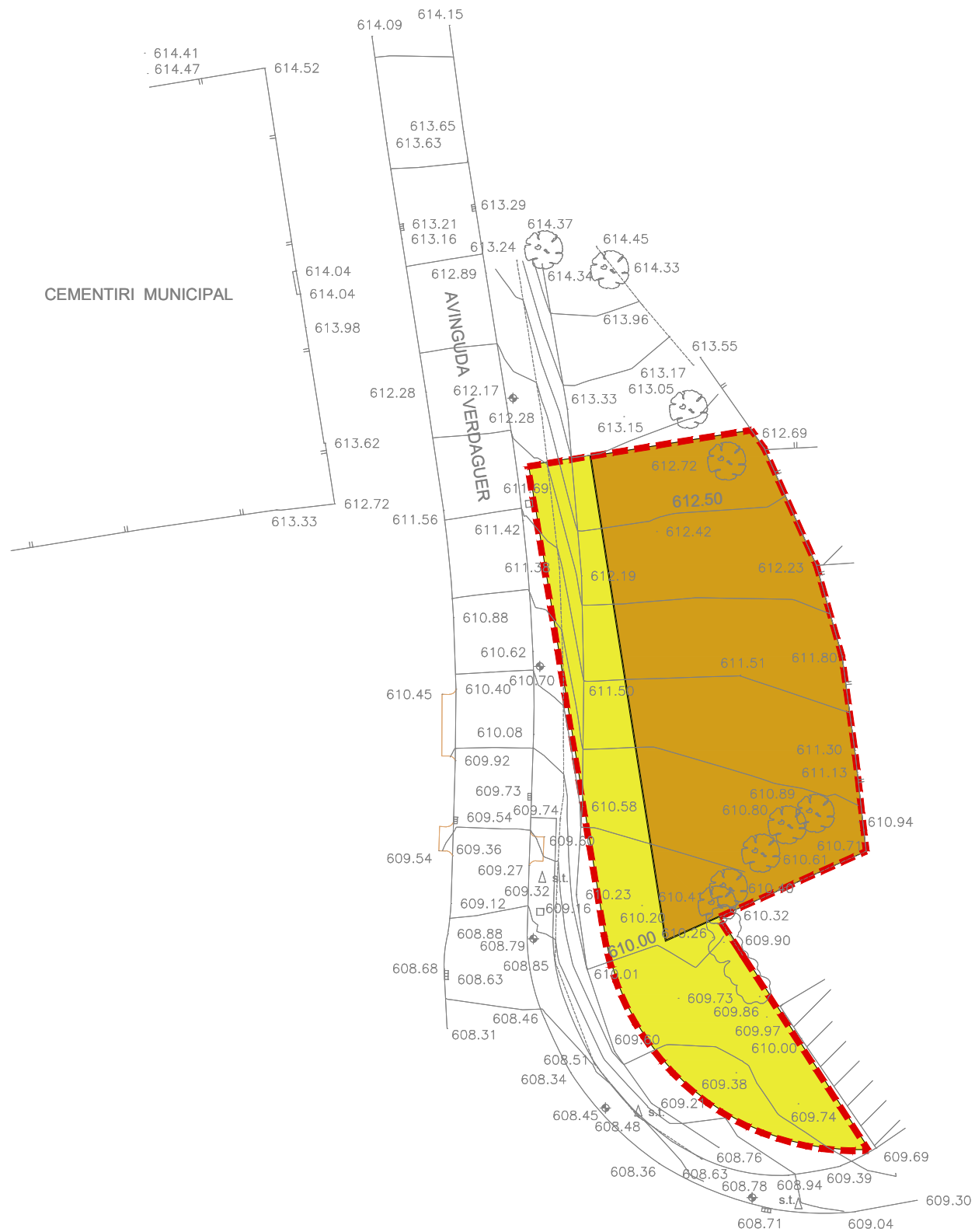


| PMU 4. VERDAGUER                                 |            |                 |                |
|--|------------|-----------------|----------------|
| Front Av. Mossèn Cinto Verdaguer                 | Superfície |                 |                |
| Qualificació                                     | Clau       | m²sòl           | %              |
| Sistema viari                                    | XV         | 423,82          | 17,33%         |
| Zona de cases en filera                          | 4b12*      | 690,19          | 28,22%         |
| <b>Total Front al carrer M. Jacint Verdaguer</b> |            | <b>1.114,01</b> | <b>45,54%</b>  |
| <b>Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>             |            |                 |                |
| Sistema de zona verda                            | VP         | 1.332,03        | 54,46%         |
| <b>Total Darrera cases Pl. Sta. Llúcia</b>       |            | <b>1.332,03</b> | <b>54,46%</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT PMU</b>                           |            | <b>2.446,04</b> | <b>100,00%</b> |

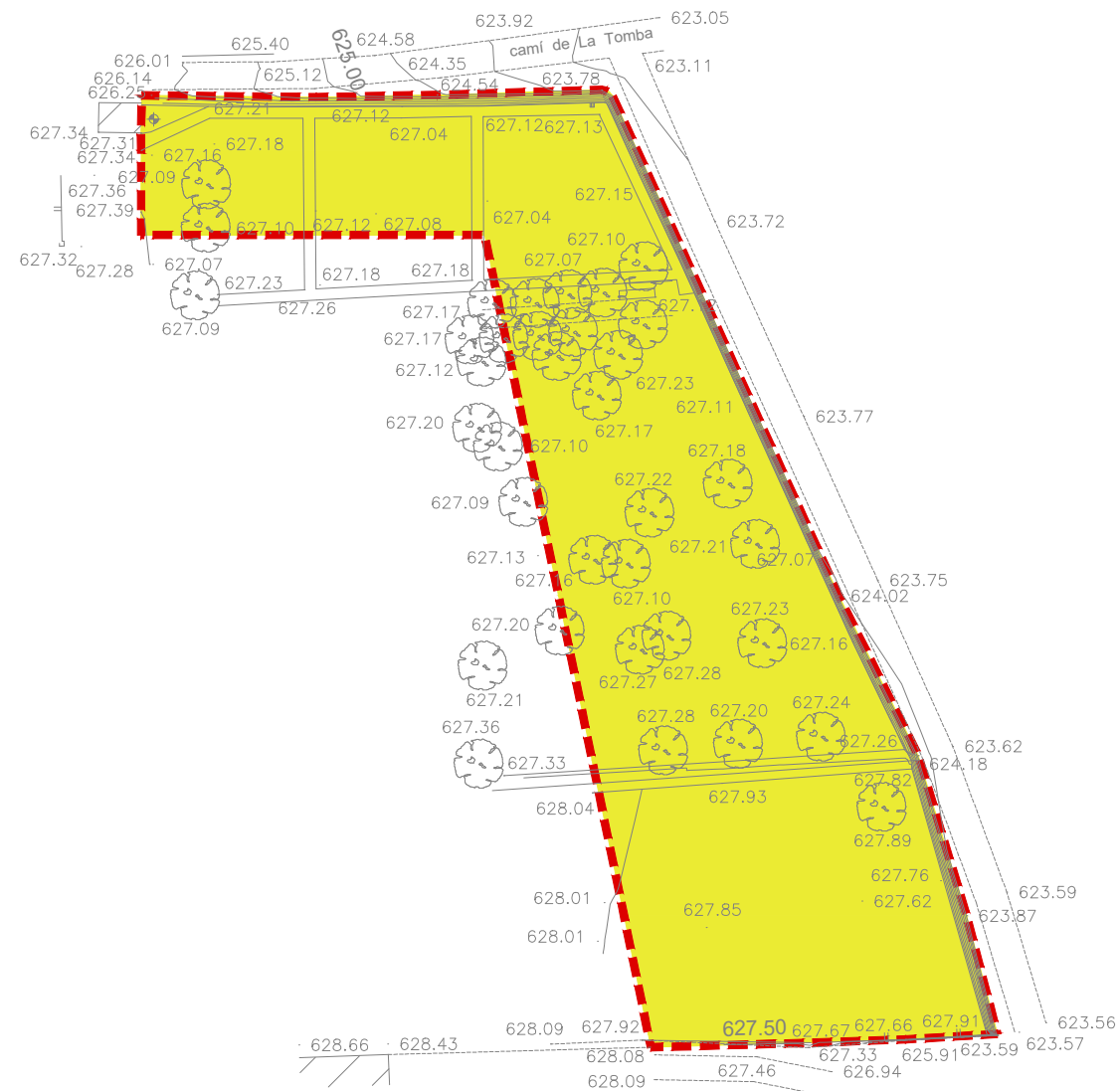
|  |  |                           |   |  |                              |   |                                   |
|--|--|---------------------------|---|--|------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Títol Projecte</b><br>PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU DE TARADELL | <b>Títol del Plànol</b><br>PLANEJAMENT PROPOSAT. ZONIFICACIÓ | <b>Escala</b><br>E: 1/500 |  Ajuntament de Taradell Carrer de la Vila, 45 08552 Taradell | <b>Tècnics</b><br>Imma Pujol, arquitecta<br>Susana Guillermo, arquitecta | <b>Data</b><br>Setembre 2021 |  | <b>Núm. Plànol</b><br><b>o.01</b> |
|--|--|---------------------------|---|--|------------------------------|---|-----------------------------------|





PMU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER



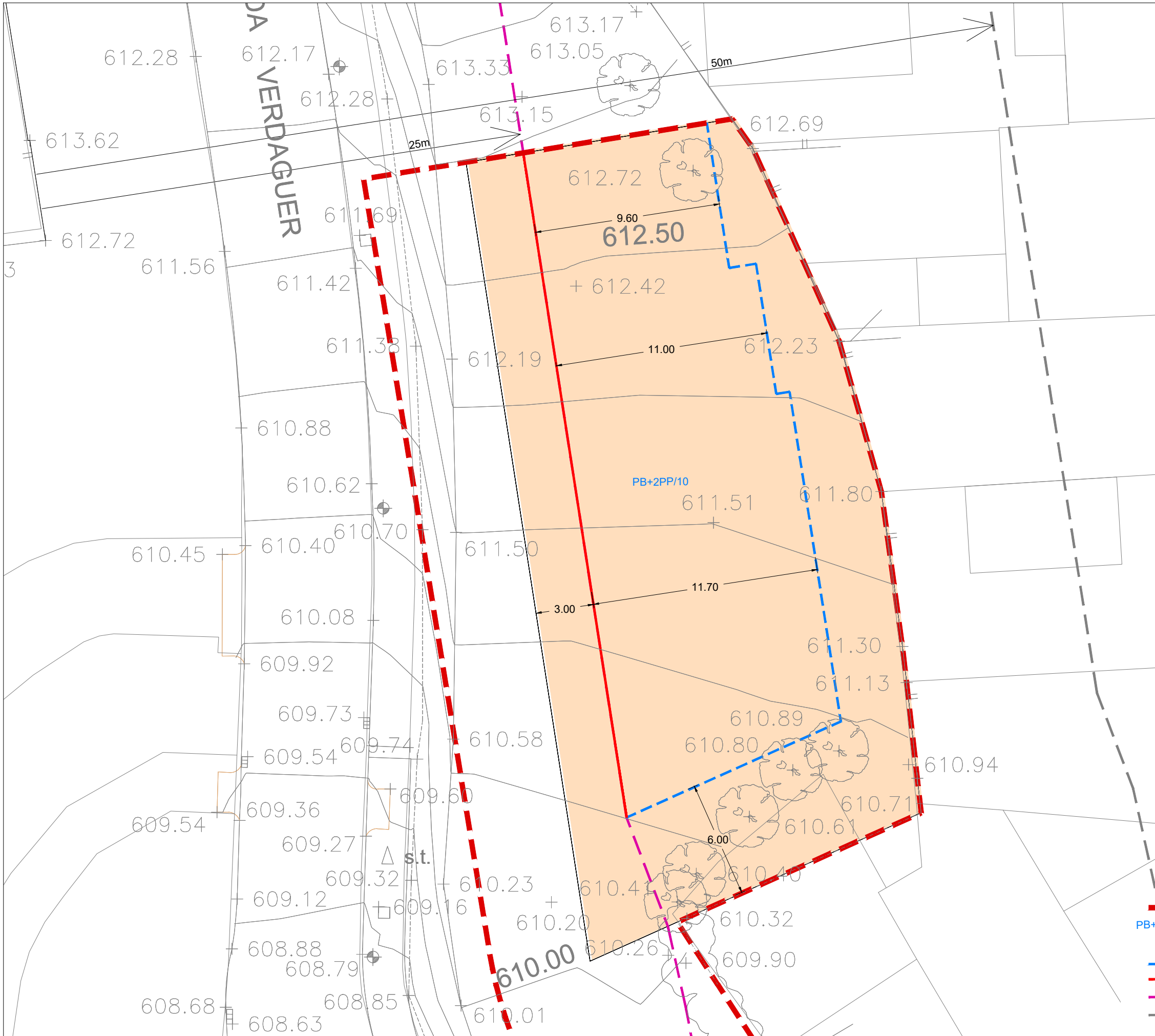
PMU 4. DARRERA DE LES CASES DE LA PLAÇA SANTA LLÚCIA



Sòl públic: 1.755,85m<sup>2</sup>s  
 Sòl privat: 690,19m<sup>2</sup>s

|  |  |                                   |   |   |                                      |  |                                    |
|--|--|-----------------------------------|---|---|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| <p><b>Títol Projecte</b><br/>PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL</p> | <p><b>Títol del Plànol</b><br/>SÒL PÚBLIC-PRIVAT</p> | <p><b>Escala</b><br/>E: 1/500</p> | <p> <b>Ajuntament de Taradell</b><br/>Carrer de la Vila, 45<br/>08552 Taradell</p> | <p><b>Tècnics</b><br/>Imma Pujol, arquitecta<br/>Susana Guillermo, arquitecta</p> | <p><b>Data</b><br/>Setembre 2021</p> | <p></p> | <p><b>Núm. Plànol</b><br/>o.02</p> |
|--|--|-----------------------------------|---|---|--------------------------------------|--|------------------------------------|





| DADES DE L'ÀMBIT DEL PMU  |                                    |
|---|------------------------------------|
| Superfície total de l'àmbit   | 2.446,04 m <sup>2</sup> s          |
| Subàmbit front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer                            | 1.114,01 m <sup>2</sup> s          |
| Subàmbit darrera de les cases Plaça Sta. Llúcia                           | 1.332,03 m <sup>2</sup> s          |
| Reserves mínimes de sòl públic:   |                                    |
| Zones Verdes (VP)   | 1.332,03 m <sup>2</sup> s (54,46%) |
| Vialitat  | la necessària                      |
| 1. Condicions de parcel·lació   |                                    |
| Façana mínima   | 5,00 metres                        |
| Fondària edificable   | variable (segons pl. orden.)       |
| Distàncies a llinars  |                                    |
| - A l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer                                     | 3,00 metres                        |
| - A finca veïna de la Cta. de Mont-rodon                                  | 6,00 metres                        |
| Índex edificabilitat brut (IEB): 0,45m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | 1.100,72 m <sup>2</sup> st         |
| IEB habitatge lliure  | 100%                               |
| Densitat bruta  | 20,44 hab/Ha                       |
| Densitat habitatge lliure   | 100%                               |
| Nombre màxim d'habitatges   | 5 habitatges                       |
| Alçada màxima   | PB+2PP/10m                         |
| Zona de cases en filera (4b12*)   | 690,19m <sup>2</sup> s (28,22%)    |
| Tipus d'ordenació   | habitatge en filera                |
| Cessions  | sòl 10% aprofitament               |
| Condicions de gestió  | cooperació                         |

- - - Àmbit del Pla de Millora Urbana
- PB+2P/10,50 Nombre màxim de plantes i alçada màxima reguladora
- 10 Separacions mínimes en m
- X - Límit de l'edificació (X= fondària màxima en m)
- Línia de façana
- - - Zona lliure d'edificació segons decret policia sanitària mortuòria (25 m)
- - - Zona d'edificació unifamiliar segons decret policia sanitària mortuòria (50 m)

**Títol Projecte**  
 PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU DE TARADELL

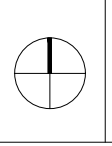
**Títol del Plànol**  
 PARÀMETRES URBANÍSTIC (PMU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER)

**Escala**  
 E: 1/200

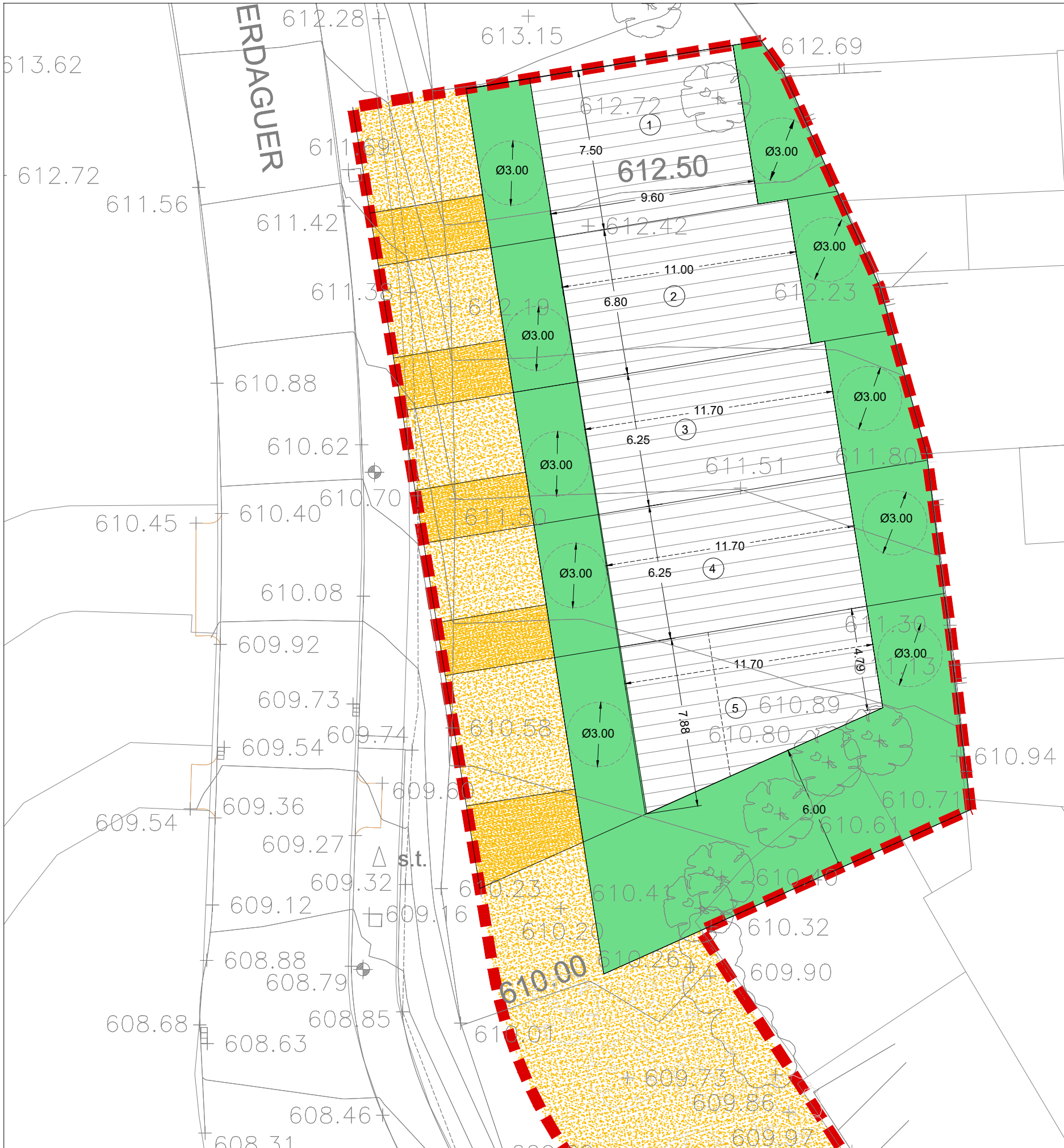
 **Ajuntament de Taradell**  
 Carrer de la Vila, 45  
 08552 Taradell

**Tècnics**  
 Imma Pujol, arquitecta  
 Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
 Setembre 2021



**Núm. Plànol**  
 o.03



| PMU 4. FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER |                                  |                   |                                    |                 |                               |  |
|--|----------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--|
| Núm.   | Parcel·la                        |                   |                                    | Habitatge       |                               |  |
|  | Superfície<br>(m <sup>2</sup> s) | Ocupació<br>(mxm) | Jardí Privat<br>(m <sup>2</sup> s) | Plantes<br>(nº) | Sostre<br>(m <sup>2</sup> st) |  |
| 1  | 114,58                           | 7,50 x 9,60       | 72,000                             | 42,58           | 216,000                       |  |
| 2  | 117,26                           | 6,80 x 11,00      | 74,800                             | 42,46           | 224,400                       |  |
| 3  | 114,07                           | 6,25 x 11,70      | 73,125                             | 40,95           | 219,375                       |  |
| 4  | 115,78                           | 6,25 x 11,70      | 73,125                             | 42,66           | 219,375                       |  |
| 5  | 228,50                           | vb x 11,70        | 74,190                             | 154,31          | 221,570                       |  |
| <b>Total</b>                                 | <b>690,19</b>                    |                   | <b>367,240</b>                     | <b>322,95</b>   | <b>1.100,72</b>               |  |

**Títol Projecte**  
PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4. VERDAGUER DEL POU M DE TARADELL

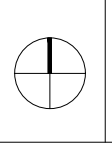
**Títol del Plànol**  
PROPOSTA D'ORDENACIÓ (NO VINCLANT). PMU 4  
FRONT AVINGUDA MOSSÈN CINTO VERDAGUER

**Escala**  
E: 1/200

 **Ajuntament de Taradell**  
Carrer de la Vila, 45  
08552 Taradell

**Tècnics**  
Imma Pujol, arquitecta  
Susana Guillermo, arquitecta

**Data**  
Setembre 2021



**Núm. Plànol**  
o.04

**ANNEX. Informes sectorials**



**Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de 19 de juliol de 2021**





SCUN/00388/2021 / 075312 / N:3884872

CU: 14  
 Expedient.2021 / 075312 / N

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 19 de juliol de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient del Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdaguier, de Taradell, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'informe previst a l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

#### Objecte

Ajustar els límits de l'àmbit de gestió PAU 4-Verdaguer establert pel POUM de Taradell, en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguier, a la realitat física i topogràfica, en relació a les parcel·les confrontants i definir una ordenació concreta per a l'àmbit, en base als ajustos justificats, tot mantenint l'edificabilitat, les cessions i les despeses previstes pel planejament general.

#### Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit del PMU es situa en el límit de l'Avinguda Mossèn del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguier delimitat pel POUM, essent un sector discontinu que inclou per una part, un àmbit de sòl urbà dels darreres de les cases de la Plaça de St. Llúcia i per altre un front Avinguda Mossèn Cinto Verdaguier entre la carretera de Mont-Rodon i el nou passatge definit pel sector de Joan Maragall, amb l'objecte d'acabar l'illa i aconseguir una zona verda en els actuals darreres del carrer de Sant Sebastià.

La necessitat de redacció del Pla de Millora en l'àmbit del PAU 4 de Taradell (PMU 4) es produeix a l'hora de incoar els instruments de gestió per a executar el planejament previst en el POUM, amb la voluntat de dur a terme el desenvolupament del PAU 4, s'han detectat una sèrie d'irregularitats en l'àmbit inicial, concretament en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguier.

Concretament, es produeixen els ajustos següents per tal d'ajustar el límit de l'àmbit, atenent a la realitat física i topogràfica existents:

- Identificar, dins l'àmbit, la porció de sòl, propietat de l'Ajuntament que, a data actual, és manté vinculada al jardí d'una parcel·la confrontant a l'àmbit al front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguier.
- Excloure aquelles parcel·les que formaven part, parcialment, de l'àmbit del front de cases de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguier tenint en compte que es tracta de porcions de sòl considerablement reduïdes, que hi ha acord amb els propietaris afectats i que es simplifica la gestió de l'àmbit.

1

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Doc original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021            | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat<br>d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43   |
|   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br><b>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</b> |  | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00 |
|   |   |    | Pàgina 1 de 6                                |
|   |   | 04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R   |  |

SCUN/00388/2021 / 070312 / N:3884972

Amb l'ajust de l'àmbit aplicat en el límit amb les parcel·les confrontants edificades, es genera un nou límit irregular, avançat respecte al previst pel POUM i aquesta línia, en aplicació dels gàlils vigents, genera una superfície de zona considerablement més reduïda i incompatible amb l'ordenació prevista. Així mateix, el gàlib de 8 metres d'aplicació en el límit de l'àmbit amb la parcel·la veïna a tocar de la rotonda, és també un paràmetre que impedeix la materialització del sostre admès pel planejament, a banda de ser desproporcionat per al teixit i dominant en la zona.

D'acord amb això, i en base als anteriors ajustos, s'adeqüen els paràmetres d'ordenació de l'edificació, sense modificar l'edificabilitat ni les cessions de sistemes previstos pel POUM. La proposta planteja:

- Mantenir una separació mínima de 3 metres entre el límit de l'àmbit i les edificacions del carrer Joan Maragall i, d'altra banda, reduir el gàlib de 8 metres, fins als 6 metres en el llinar amb l'edificació plurifamiliar veïna a tocar de la rotonda.
- Renunciar a un habitatge admès, passant de 6 habitatges a 5 habitatges, permetent una millor proporció dels habitatges resultants i una amplada de façana més funcional, tot mantenint l'edificabilitat prevista, resultant d'un índex d'edificabilitat de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

A continuació és mostra el quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics del PMU en relació al planejament vigent (PAU 4 del POUM).

2

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Doc original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021            | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat<br>d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43   |
|   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br><b>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</b> |    | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00 |
|   |   | 04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R   |  |



SCUN/00388/2021 / 070312 / N:3884972

| PMU 4. VERDAGUER                   | PLANEJAMENT VIGENT<br>POUM                 | PLANEJAMENT PROPOSAT<br>PMU               |
|------------------------------------|--|---|
| Àmbit                              | 2.476 m <sup>2</sup> s                     | 2.446 m <sup>2</sup> s                    |
| Reserves mínimes de sòl públic     |  |   |
| Zones verdes (VP)                  | 52,17%                                     | 54,46%                                    |
| Vialitat                           | la necessària                              | la necessària (2,80%)                     |
| Condicions edificació              |  |   |
| Índex d'edificabilitat bruta (IEB) | 0,45 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s     | 0,45 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s    |
| IEB habitatge lliure               | 100,00%                                    | 100,00%                                   |
| Densitat bruta                     | 24,23 hab/ha                               | 20,44 hab/ha                              |
| Densitat habitatge lliure          | 100,00%                                    | 100,00%                                   |
| Nombre màxim d'habitatges          | 6 habitatges                               | 5 habitatges                              |
| Alçada màxima                      | PB+2PP/10,00m                              | PB+2PP/10,00m                             |
| Fondària edificable                | 12 metres (fixada als plànols d'ordenació) | variable (fixada als plànols d'ordenació) |
| Lindars                            |  |   |
| a Av. Mossèn Cinto Verdaguer       | 3 metres                                   | 3 metres                                  |
| a finca veïna Cta. de Mont-rodon   | 8 metres                                   | 6 metres                                  |
| Percentatge màxim de sòl privat    | 30,61%                                     | 28,22%                                    |
| Tipus d'ordenació:                 |  |   |
|                                    | habitatge en filera                        | habitatge en filera                       |
| Zona d'aprofitament privat         |  |   |
|                                    | clau 4b12 Cases en filera                  | clau 4b12* Cases en filera                |
|                                    | Article 150 NNUU                           | Art. 13 Normativa PMU                     |
| Reserves mínimes de sostre HPO     |  |   |
|                                    | No es preveu reserva de sostre             | No es preveu reserva de sostre            |

#### Planejament vigent

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 24 de febrer de 2010 i publicat al DOGC de 5 de juliol de 2010.

L'àmbit del PAU 4 delimitat pel POUM de Taradell, té una superfície total de 2.476,00 m<sup>2</sup> i concentra, la zona d'aprofitament, en el front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, que s'ordena d'acord amb els paràmetres de la clau 4b12 Cases en filera, subzona 12, regulada a l'article 150 de les Normes Urbanístiques del POUM mentre que la cessions de zona verda, es localitzen, majoritàriament, en la l'àmbit dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Lúcia.

El PAU 4 Verdaguer abasta una superfície de 2.476,00m<sup>2</sup>. D'acord amb la fitxa normativa s'estableix el sistema de gestió per reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Així mateix, l'ordenació detallada que el POUM va establir, era susceptible d'alteració, si s'esqueia, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no s'alteressin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix l'article 68.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i el 90.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

3

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  | Doc original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021  | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat<br>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43                    |
|   | CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ<br><br>04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R |  | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00<br>Pàgina 3 de 6 |

SCUN/00388/2021 / 070312 / N:3884972

**Tramitació municipal**

Pel que fa a la tramitació, en data 17 de juny de 2021, l'Ajuntament de Taradell aprova inicialment, per acord de Ple, el Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdaguier, promogut pel propi Ajuntament.

Posteriorment, l'Ajuntament sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, requerit en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal.

**Normativa**

El Pla de Millora Urbana inclou una normativa pròpia en el qual es defineixen les disposicions generals, sistema d'actuació i de gestió i condicions d'ordenació i ambientals. Aquesta normativa detalla les condicions de la clau 4b12\*, de nova creació, i resta de paràmetres del sector.

**Valoració de l'expedient**

Es redacta el present informe d'acord amb allò previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, requerit en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal. Aquest informe ha d'incloure les consideracions que escaiguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídica i tècnica. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4 de l'article citat.

Respecte a la compatibilitat amb les determinacions del planejament de rang superior que li és d'aplicació cal dir el següent:

EL PMU que es planteja ajusta un àmbit de sòl urbà no consolidat, prèviament delimitat pel planejament general com a l'àmbit de gestió PAU 4 Verdaguier i el qual preveu la possibilitat d'ordenar de forma detallada mitjançant la figura d'un PMU. Per tant el seu desenvolupament resta justificat des d'aquest marc, pel que fa a la coherència amb la planificació territorial, la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, així com pel que fa a la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal, i les infraestructures de caràcter local.

Per altra banda, mitjançant el present PMU s'ajusten els límits de l'àmbit subjecte de reparcel·lació d'acord amb la realitat física de l'àmbit. En relació a aquest ajust dels límits, l'article 3.6 del POUM de Taradell, estableix que la delimitació de millora urbana o polígons d'actuació, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada amb una variació màxima del 5% en relació a les superfícies delimitades pel POUM. En aquest cas, aquest ajust es formula en relació a partions de propietat i límits físics, d'acord amb els supòsits previstos per l'article citat, a la vegada que es constata que suposa una variació de -1,2% respecte de la superfície de l'àmbit de gestió definit.

4

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Doc original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021            | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat<br>d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43   |
|   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br><b>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</b> |  | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00 |
|   |   |    | Pàgina 4 de 6                                |
|   |   | 04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R   |  |

SCUN/00388/2021 / 070312 / N:3884972

En relació als paràmetres proposats pel PMU, l'ordenació proposada adequa els gèl·lubs posteriors i laterals per tal de materialitzar l'edificabilitat admissible. En aquest sentit, les modificacions proposades en relació al PAU vigent no alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, per la qual cosa, d'acord amb l'article 70.4 no és necessària la modificació prèvia o simultània del planejament.

Finalment, pel que fa al contingut documental, i tenint en compte el que determina l'article 66 del TRLUC (aplicable per remissió de l'article 70) i l'article 91 del RLU, la documentació aportada conté les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. Tanmateix, i en relació condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, caldrà completar el pla d'etapes amb una previsió temporal d'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació d'acord amb allò establert per l'article 89 del RLU.

En tot cas, cal concloure que la proposta és compatible de manera general amb les determinacions del planejament general i derivat vigent i allò determinat per la legislació urbanística.

#### Fonaments de dret

Vist l'article 81.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, segons el qual correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva dels plans de millora urbana que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un programa d'actuació urbanística municipal vigent.

Vist l'article 87 del mateix cos legal, que estableix que, un cop els plans de millora urbana han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits de l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

#### Acord

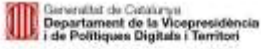
Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Emetre informe favorable, als efectes de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdaguer, de Taradell, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb les consideracions i prescripcions contingudes en l'apartat valoratiu de l'informe.

-2 Indicar a l'Ajuntament, que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, escau indicar a l'Ajuntament que, si al llarg de la tramitació d'aquest Pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe d'aquesta Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la

5

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  | Doc original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021   | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat<br>d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43   |
|   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ<br> |  | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00 |
| 04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R  |  |  | Pàgina 5 de 6                                |



DEPT. DE VICEPRESIDENCIA, POL.DIG. I TERRITORI

SCUN003882021 / 070312 / N3884872

Llei d'urbanisme.

-3 Recordar a l'Ajuntament que, una vegada el Pla de millora urbana hagi estat aprovat definitivament, si fos el cas, la documentació en format digital que s'ha de presentar als efectes del lliurament previst a l'article 88 del Text refós de la Llei d'urbanisme haurà d'incloure obligatòriament una carpeta, anomenada *Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya*, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Taradell.

Francesc de Paula de Puig i Rovira  
Secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Signat electrònicament

6

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Doc. original signat per:<br>Francesc De Paula De Puig<br>Rovira 20/07/2021 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat<br>d'aquest document a l'adreça web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a>                                      | Data creació còpia:<br>20/07/2021 13:58:43                    |
|   |   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br><b>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</b><br><br>04MA2M7MKSAIN0WH6891BZ70LMODYA2R | Data caducitat còpia:<br>20/07/2024 00:00:00<br>Pàgina 6 de 6 |

**Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de 14 de juliol de 2021**







Identificació de l'expedient ICGC.URB-0369/21

**Informe relatiu a l'expedient URB-0369/21 del "Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdguer al terme municipal de Taradell (exp. 2021/075312/N)".**

***Sol·licitud***

Els Serveis Territorials a la Catalunya Centra del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori en correu electrònic de data 23 de juny de 2021 han sol·licitat a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) l'emissió d'un informe, a emetre en el termini d'un mes, d'acord amb el procediment previst a l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme corresponent al Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdguer al terme municipal de Taradell (exp. 2021 / 075312 / N ).

***Documentació***

La documentació referent al Pla de Millora Urbana objecte d'informe ha estat consultada el dia 23 de juny de 2021 a través de la Intranet del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori , accedint al menú d'aplicacions i des d'allà a la Tramitació Electrònica

<https://dtes.gencat.cat/notificacions/AppJava/mostrarTramitsExpedient.do?reqCode=most rarExpedient&expedientId=291965>

La documentació està signada per: Susanna Guillermo, arquitecta (núm. de col·legiada 32891-1) i Imma Pujol, arquitecta (no consta núm. de col·legiada).

***Normativa***

L'informe s'emet en virtut de les funcions que té assignades aquest Institut segons l'article 3 de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya (avui Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC), en relació a l'article 6.1.a).e) del Decret 168/2009, de 3 de novembre, de desplegament parcial de la Llei 19/2005, de 27 de desembre, de l'Institut Geològic de Catalunya.

Així mateix, l'emissió de l'informe que ens ocupa està prevista a l'article 85.5, i en la Disposició Addicional Onzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

El contingut de l'informe ha de respondre a allò que preveu respecte a la prevenció de riscos naturals l'article 5 Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), en relació a les determinacions previstes en els articles art. 84.2.b RLLU i art. 86.3 RLLU, respecte a la documentació del planejament.



Identificació de l'expedient ICGC.URB-0369/21

### **Antecedents**

Aquest Institut ha emès els següents informes en relació altres instruments de planejament del municipi de Taradell:

- URB-0226/2021 Informe relatiu a l'expedient URB-0226/21 de la "Modificació puntual 12 del POUM -- diversos ajustos en sòl no urbanitzable al terme municipal de Taradell (exp. 2021 / 074699 / N)"
- URB-0011/2021 Informe relatiu a l'expedient URB-0011/21 de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal "Modificació núm. 13 del POUM per ajustar la delimitació i la regulació de l'àmbit comercial del centre del municipi de Taradell (exp.2021/073520/N)"
- URB-0297/2019 Informe relatiu a l'expedient URB-0297/19 de la "Modificació puntual núm. 11 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al terme municipal de Taradell (exp. 2019\_69398\_N)"
- URB-0067/2017 Informe relatiu a l'expedient URB-0067/2017 de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal "Modificació puntual del POUM núm. 9 "Caseta de l'Hortalà" Taradell"
- URB-0429/2016 Informe relatiu a l'expedient URB-0429/2016 de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal "Modificació puntual del POUM núm. 8 "modificació de l'article 240 de les normes urbanístiques del POUM" al terme municipal de Taradell"
- URB-0185/2017 Informe relatiu a l'expedient URB-0185/2016 de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU7 El Vivet. Polígon industrial el Vivet al terme municipal de Taradell.
- URB-0186/2017 Informe relatiu a l'expedient URB-0186/2016 del Pla Parcial Urbanístic PPU/El Vivet sector 01 al terme municipal de Taradell.

### **Informe**

En virtut de la sol·licitud rebuda, vista la documentació que l'acompanya i tenint en compte la normativa d'aplicació i els antecedents, aquest Institut emet la seva opinió en els termes següents

*Afectació al Patrimoni geològic i paleontològic.*

L'àmbit del Pla de Millora Urbana no s'inclou en cap espai d'interès geològic, segons consten delimitats a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, consultable a <https://sig.gencat.cat/visors/hipermapa.html>, en la seva versió vigent a la data d'emissió d'aquest informe.





Identificació de l'expedient ICGC.URB-0369/21

#### *Riscos geològics*

La documentació consultada no inclou informació referent als riscos geològics.

Això no obstant, tenint en compte l'objecte del Pla proposat i un cop valorada la seva ubicació des del punt de vista geològic i geomorfològic i la informació que consta a l'apartat d'Antecedents, no considerem necessària l'elaboració d'un estudi de valoració dels riscos geològics relacionats amb els fenòmens que es consideren en el document de "Criteris bàsics per a la realització de l'Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG)", disponible a:

<https://icgc.cat/Administracio-i-empresa/Serveis/Riscos-geologics/Guia-per-l-elaboracio-d-Estudis-d-Identificacio-de-Riscos-Geologics>

#### **Altres consideracions en relació amb l'emissió del present informe**

El present informe s'emet en atenció a la petició formulada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, dins del termini atorgat, sobre el Pla de Millora Urbana *Pla de Millora Urbana de l'àmbit del PAU-4 Verdguer al terme municipal de Taradell (exp. 2021 / 075312 / N)*.

L'informe s'emet en base a la documentació tècnica i a la informació geològica que actualment disposa l'ICGC, als coneixements tècnics de qui ho subscriu i d'acord amb la documentació que ha estat proporcionada pels Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori.

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

La responsabilitat derivada de la correcta aplicació de la normativa i de la metodologia tècnica correspon a les persones autores de la documentació tècnica aportada, i en cap cas es podrà considerar responsable a l'ICGC ni al seu personal.

L'Institut no respon dels errors o les deficiències que es puguin produir en l'emissió d'informes com a conseqüència de la inexactitud, la insuficiència o la manca de puntualitat en el subministrament de la informació o les actuacions requerides per l'Institut a l'organisme peticionari de l'informe.

L'Institut no assumeix cap responsabilitat pels canvis legals que afectin a l'informe a emetre, i que tinguin lloc després de l'emissió del mateix, o un cop iniciat, en el supòsit que el criteri d'assessorament adoptat no permeti rectificar-los.



Identificació de l'expedient **ICGC.URB-0369/21**

Les declaracions anteriors no comporten que s'assumeixi qualsevol obligació o responsabilitat que no hagi estat expressament exclosa, sinó que s'haurà d'estar als termes de l'encàrrec i de la normativa aplicable.

Carme Puig i Civera  
Cap de la unitat de Suport a la legalitat

Carme Puig  
Civera - DNI  
46665913V  
(AUT)

Signat digitalment per  
Carme Puig Civera -  
DNI 46665913V (AUT)  
Data: 2021.07.14  
07:33:30 +02'00'

- **Secretaria de Salut Pública, Sub-direcció general a la Catalunya Central, del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya, de 20 de juliol de 2021**



## INFORME DE PROTECCIÓ DE LA SALUT SOBRE EL PLA DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DEL PAU 4 (PMU) DE TARADELL

### 1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

|                      |  |
|----------------------|--|
| Assumpte             | Pla de millora urbana en l'àmbit del PAU 4 (PMU) Verdaguer |
| Municipi             | Taradell   |
| Sol·licitant         | Ajuntament   |
| Data petició informe | 23/06/2021   |
| Número d'expedient   | IPU/03/21  |

### 2. FONAMENTS DE DRET

Primer. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Segon. Llei 33/2011, de 4 d'octubre, General de Salut Pública.

### 3. FETS

En referència al *Pla de millora urbana en l'àmbit del PAU 4, Verdaguer del POUM de Taradell*, se'ns sol·licita informe sectorial en matèria de salut pública.

Es revisen els següents documents:

- A. Memòria, maig de 2021.
- B. Normativa del Pla de Millora Urbana en l'àmbit del PAU 4, maig de 2021.

L'objecte del Pla de Millora en l'àmbit del PAU 4 de Taradell (PMU 4) és el de redefinir, mitjançant els ajustos necessaris, la delimitació de l'àmbit pel que fa al front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i, un cop delimitat, adaptar els paràmetres de Zona per tal de garantir la viabilitat de l'àmbit en quant a la materialització del sostre admès i amb les millors condicions d'ordenació pel que fa a la tipologies d'habitatge a implantar.

No es preveu ampliar la superfície actual del sistema d'equipaments destinada a cementiri.

El municipi de Taradell disposa d'un Pla Director d'abastament d'aigua del municipi de Taradell. Quant a l'abastament d'aigua, en l'àmbit d'estudi es connectaran les escomeses





necessàries a la xarxa de distribució d'aigua municipal de la canonada que transcorre per l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i quin subministrament està gestionat per l'empresa AGBAR.

#### 4. CONCLUSIONS

1. En relació amb els nous creixements, els projectes urbanístics que es desenvolupin hauran d'incorporar els aspectes establerts a la legislació vigent per garantir la salut pública respecte al subministrament d'aigües de consum humà. En particular, cal tenir present:

- El Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

2. En relació amb les noves àrees verdes, parcs i places, els projectes d'urbanització han de donar compliment a la normativa sobre les restriccions en l'ús de la creosota a l'hora de definir els materials que s'utilitzin en el mobiliari urbà, segons l'establert a

- L'Ordre PRE/2666/2002, de 25 d'octubre de 2002, per la qual es modifica l'annex I del Reial decret 1406/1989, de 10 de novembre, va establir una sèrie de limitacions a la comercialització i l'ús de certes substàncies i preparats perillosos, entre els quals, la creosota.

En cas que es prevegi el reg per aspersió s'ha de tenir present les recomanacions per aquests sistemes recollides a la Guia tècnica per a la prevenció i control de la legionel·losi en instal·lacions, del Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat. <http://www.msc.es/ciudadanos/saludAmbLaboral/agenBiologicos/guia.htm>

Així mateix, tant en aquestes noves zones, com en altres espais públics, es tindran en compte les recomanacions del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya per tal d'evitar la proliferació del mosquit tigre: [www.gencat.cat/salut](http://www.gencat.cat/salut)

Després de tenir en compte les disposicions legals aplicables en aquest cas, emeto **INFORME FAVORABLE**.

Document signat electrònicament per Joan Cots Gonfaus, cap del Servei de Protecció de la Salut a la Catalunya Central.

Joan Cots Gonfaus -  Signat digitalment per Joan Cots  
 Gonfaus - DNI 39328086H (TCAT)  
 DNI 39328086H (TCAT) Data: 2021.07.20 16:43:28 +0200