

Signatura: Josep Rovira Sadurní -
Secretari-Interventor
Data: 25/7/2025 13:03:09
Motiu: Aprovació definitiva per l'acord del
Ple de l'Ajuntament en sessió
24/07/2025. Exp. 425/2017.

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ
DE L'AVANÇ DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL**

**PROMOTOR: RAMON CODINA i PUIG
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ**

**RAMON
BOSCH
AGUSTI /
num:4234**
Firmado
digitalmente por
RAMON BOSCH
AGUSTI /
num:4234-1
Fecha:
2025.07.23
10:06:45 +02'00'

ÍNDEX

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1-1 – Antecedents
- 1-2 – Àmbit de l'actuació
- 1-3 – Estructura de la Propietat
- 1-4 – Informació cadastral
- 1-5 – Iniciativa, Promoció i formulació
- 1-6 – Característiques naturals del territori
- 1-7 – Planejament vigent i normativa urbanística de referència

2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2-1 – Objecte
- 2-2 – Procedència, conveniència i oportunitat
- 2-3 – Justificació de la proposta
- 2-4 – Criteris i propòsits
- 2-5 – Ordenació i solució adoptada
- 2-6 – Compliment del paràmetres urbanístics assenyalats en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el POUM de Taradell
 - 2-6-1 – Reserva de sòl destinat a espais lliures de domini públic.
 - 2-6-2 – Reserva de sòl per equipaments públics
 - 2-6-3 – Reserva de xarxa viària
 - 2-6-4 – Superfície total de sòl públic destinat a sistemes
 - 2-6-5 – Superfície de sòl privat
- 2-7 – Infraestructures i obres d'urbanització
- 2-8 – Divisió Subsectorial del Subsector 2 – Estudi Econòmic Financer
 - 2-8-1 – Àmbits dels subsectors
 - 2-8-2 – Viabilitat Jurídica, tècnica i econòmica dels subsectors 2a i 2b
 - 2-8-3 – Justificació de l'equilibri entre els Subsectors 2a i 2b
 - 2-8-3-1 – Aprofitaments urbanístics
 - 2-8-3-2 – Despeses urbanístiques
 - 2-8-3-3 – Equilibri entre subsectors
- 2-9 – Sistema d'actuació urbanística
- 2-10 – Disponibilitat de recursos hídrics
- 2-11 – Prescripcions de l'informe de l'ACA (Expt. UDPH2019000350 i FUE2024-04100710)
 - 2-11-1 – Referent al compliment de l'article 120-1a) DL 1/2010
 - 2-11-2 – Referent al compliment del 'article 259 ter del RD 1290/2012
 - 2-11-3 – Compliment de l'article 100.1 de RDL 1/2001
 - 2-11-4 – Sanejament
 - 2-11-5 – Suficiència de recursos d'aigua
- 2-12 – Avaluació del risc hidrològic
- 2-13 – Pla desplaçaments d'empreses
- 2-14 – Prescripcions del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona – Informe PMD24012 (IPB049-2024) de 15/05/2025
 - 2-14-1 – Referent al projecte constructiu de la rotonda
 - 2-14-2 – Referent a l'accés del Subsector 2b amb la carretera C-745
 - 2-14-3 – Referent a l'Ordenació

- 2-14-4 – Referent a l'Estudi de Mobilitat Generada
2-14-5 – Referent a les xarxes de serveis
2-14-6 – Referent a les prescripcions genèriques
2-15 – Prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 9/04/2025

3 - NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Art. 1 – Àmbit territorial
Art. 2 – Contingut
Art. 3 – Vigència
Art. 4 – Acompliment de la normativa del POUM
Art. 5 – Acompliment de normatives sectorials
 5.1.- Residus
 5.2.- Atmosfera:
 5.3.- Protecció contra incendis.
 5.4.- Barreres Arquitectòniques
 5.5.- Protecció Mediambiental
Art. 6 – Divisió del sòl
Art. 7 – Sistemes i zones urbanístiques

TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

- Art. 8 – Regulació
Art. 9 – Ordenació
Art. 10 – Sistema d'actuació urbanística
Art. 11 – Reserves d'aparcament
Art. 12 – Autoritzacions del Servei Territorial de Carreteres

PLÀNOLS

- | | |
|--|-----------|
| I-1 – SITUACIÓ EN EL POUM | E: 1/2500 |
| I-2 – ORDENACIÓ SEGONS L'AVANÇ DEL PPU 7 “EL VIVET” (9/5/2019) | E: 1/2500 |
| I-3 – SITUACIÓ ORTOFOTO I.C.G.C. | E: 1/4000 |
| I-4 – SITUACIÓ EN EL PLÀNOL CADASTRAL | E: 1/2000 |
| I-5 – TOPOGRÀFIC I PROPIETARIS | E: 1/2000 |
| I-5bis – ORDENACIÓ DAMUNT PROPIETARIS | E: 1/2000 |
| I-6 – SITUACIÓ FOTOGRAFIES | E: 1/2000 |
| I-7 – FOTOGRAFIES DEL LLOC | |
| O-8 – ORDENACIÓ | E: 1/2000 |
| O-9 – ORDENACIÓ DAMUNT ORTOFOTOMAPA DEL I.C.G.C. | E: 1/2000 |
| O-9bis – ORDENACIÓ DAMUNT PLANEJAMENT DE L'ENTORN | E: 1/2000 |
| O-10 – ORDENACIÓ DAMUNT TOPOGRÀFIC | E: 1/2000 |
| O-11 – DIVISIÓ DELS SUBSECTORS (2a I 2b) | E: 1/2000 |
| O-12 – XARXA VIÀRIA | E: 1/2000 |

O-13 – XARXA D’AIGUA	E: 1/2000
O-14 – XARXA DE SANEJAMENT	E: 1/2000
O-15 – XARXA DE MITJA TENSIO	E: 1/2000
O-16 – XARXA DE BAIXA TENSIO	E: 1/2000
O-17 – XARXA TELECOMUNICACIONS	E: 1/2000
O-18 – XARXA DE GAS	E: 1/2000

ANNEX 1 – FITXES CADASTRALS

ANNEX 2 – CONVENI

ANNEX 3 – INFORME AMBIENTAL

ANNEX 4 – ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

MEMÒRIA

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

1-1 – Antecedents

El present projecte de “Modificació de l’Avanç del Pla Parcial nº 7 El Vivet” ve motivat pel Conveni aprovat en el Ple municipal de 23 de febrer de 2023 (Expedient e-324/2023), i signat amb l’Ajuntament de Taradell el 27 de febrer de 2023 als efectes de resoldre el conflicte entre els subsectors i alhora resoldre adequadament els accessos i la mobilitat generada en el Sector Industrial, millorant l’emplaçament de la rotonda de la carretera de Vic (B-520).

Així, segons dit conveni, es determina:

I – Redactar un projecte de Modificació de l’Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet – divisió en subsectors, en el qual es proposi la divisió del Subsector 2 en dos Subsectors anomenats 2a i 2b i modificant l’ordenació d’aquest de forma que:

- A) Hi hagi un repartiment ajustat i proporcional a les càrregues i beneficis entre els subsectors.
- B) S’hi prevegi una modificació de la situació, dimensions i característiques de la rotonda situada a la Carretera de Vic, darrera l’actual benzina en direcció Sta. Eugènia de Berga que, ajustant-se a les determinacions del POUM, permeti l’accés directe i suficient, d’entrada, sortida o ambdós (annex 1).
- C) Estableixi el pagament del cost de la rotonda i modificació de la mitja lluna a càrrec del Subsector 2b i el Subsector 2a, amb els percentatges següents.

Subsector 2b: 57,87%

Subsector 2a: 42,13%

II – A redactar el projecte de Pla Parcial núm. 7 El Vivet – Subsector 2a donant compliment a les previsions de la Modificació de l’Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet – divisió en Subsectors i que modifiqui l’ordenació dels subsectors 2a i 2b, mantenint la regulació i ordenació del subsector 1, excepte l’establert en aquest conveni.

III – En tot cas aquests projectes hauran d’incloure les disposicions i previsions de l’Annex 1 i que s’han estudiat i consensuat amb la Junta de Compensació del Pla parcial del subsector 1 i l’Ajuntament de Taradell.

.....

Quart – Així mateix totes les parts acorden que l'execució de la construcció de la rotonda d'accés al Pla Parcial i modificació de la mitja lluna, s'inclourà en el projecte d'urbanització del Subsector 2a, repartint-se el seu cost amb els percentatge sindicats en el pacte Primer I C) d'aquest document.

No obstant i com sigui que la previsió és que les obres d'urbanització del Subsector 2b s'executin posteriorment a les del subsector 2a, i amb la finalitat de facilitar l'execució de la rotonda, l'Ajuntament de Taradell actuarà com a fiduciari del Subsector 2b i aportarà la quantitat que li correspongui en aplicació dels percentatges previstos en el pacte primer d'aquest conveni, fins el moment en que s'executin les obres d'urbanització del Subsector 2b en els quals s'inclourà el cost de la rotonda avançat per l'ajuntament per tal que se li compensi amb càrrec als propietaris, del referit Subsector 2b, rescabalanant-se així l'ajuntament de les quantitats avançades en qualitat de fiduciari”.

Així, la present redacció es fa per donar compliment a les determinacions del POUM com les del conveni aprovat pel ple de 23 de febrer de 2023

Com antecedents històrics del polígon industrial El Vivet cal remuntar-nos als anys 1970, que per iniciativa privada es va tramitar i desenvolupar el polígon industrial, posteriorment ampliat (als anys 90) i que en el POUM actual es preveu la seva colmatació a l'extrem Nord de la població, junt a la carretera de Vic B-250.

Com antecedents urbanístics recents en l'àmbit del “Sector de Sòl urbanitzable delimitat El Vivet”, i el seu desenvolupament urbanístic posterior, s'han produït els següents actes:

9/05/2019 – El Ple de l'Ajuntament de Taradell va acordar aprovar definitivament l'Avanç del Pla Parcial nº 7 El Vivet – Divisió en Subsectors (BOPB 29/01/2020). El mateix Ple Municipal va aprovar definitivament el Pla parcial del Subsector 1 (DOGC 9/06/2021 – BOPB 16/06/2019), acordant la suspensió de la seva executivitat a la presentació de la garantia del 12% a que fa referència l'article 107-3 de la Llei d'Urbanisme.

16/09/2021 – Aixecament de la suspensió per part del Ple municipal al haver-se presentat la garantia del 12% (BOPB 6/10/21)

19/09/2022 – El Ple de l'ajuntament va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de compensació del Pla Parcial del Subsector 1 El Vivet (BOPB 4/10/2022) i publicació íntegra dels Estatuts en el BOPB de 29/09/2023

1-2 – Àmbit de l'actuació

L'àmbit discontinu de l'actuació és el corresponent al Sector industrial del PPU 7 “El Vivet” previst en el vigent POUM de Taradell, amb una superfície total de 185.447 m² distribuït en quatre indrets que conformen el sector discontinu del sòl urbanitzable delimitat PP7 El Vivet, si

be la intervenció de la present modificació es produeix en el subsector 2 (el Subsector 1 amb una superfície de 56.043 m² compte amb Pla Parcial aprovat i es troba en fase de gestió urbanística).

L'amidament de l'àmbit s'ha efectuat amb la ubicació de la nova rotonda a la carretera de Vic (B-520) segons la topografia oficial de l'ICGC, que és la cartografia de referència segons determina la Disposició Addicional Cinquena del Reglament de la Llei d'Urbanisme (D. 305/2006 de 18 de juliol), que ha representat una superfície total del Sector PPU 7 El Vivet 185.447 m², representant un petit augment de 1.129 m² respecte dels previstos de l'Avanç del Pla Parcial de 2020, que representa un increment del 0,61% molt per sota dels 5% previst en l'article 3.6.a del la normativa urbanística del POUM.

1-3 – Estructura de la Propietat

La propietat del sòl objecte del present projecte, amb les corresponents referències cadastrals contemplant les cessions anticipades a l'Ajuntament en el primer Pla Parcial del Vivet de 1982, són les següents (tal com figuren en el plànol d'informació I-5 "Topogràfic i Propietaris":

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	Sup. Cadastral	Fora PP 7	Dins el PP7	EL VIVET	
				Cessió 1982	Camins	Finques
						privades
		m2	m2	m2	m2	m2
1-Subsector 1	08278A011001690000ZI	3.146	508			2.638
2-Subsector 2	08278A001001690000ZK	5.796	1.505			4.291
3-Subsector 2	08278A001001700000ZM	4.570	995			3.575
4-Subsector 2	08278A001001680000ZO	15.840	11.657			4.183
5-Subsector 2	08278A001001710000ZO	5.652				5.652
6-Subsector 2	08278A001001670000ZM	17.920	17.661			259
7-Subsector 2	08278A001001720000ZK	3.486				3.486
8-Subsector 2	08278A001002030000ZR	8.991	2.696			6.295
9-Subsector 2	0472801DG4307S0000AD	16.995		1108		15.887
10-Subsector 2	08278A001001830000ZZ	9.853				9.853
11-Subsector 2	08278A001001820000ZS	4.292				4.292
12-Subsector 2	08278A001001810000ZE	1.518				1.518
13-Subsector 2	08278A001001800000ZJ	3.254				3.254
14-Subsector 2	08278A001001730000ZR	11.807	831			10.976
15-Subsector 2	08278A001001780000ZE	14.982	9.608	936		4.438
Subsector 2	0773707DG4307S0000LD	2.490	2.249	241		0
Subsector 2	0773706DG4307S0000PD	2.857	2.751	106		0
16-Subsector 2	08278A001001870000ZA	18.280	14.328	2280		1.672
17-Subsector 1	08278A001001770000ZJ	9.658	6.142			3.516
Subsector 1	1072801DG4317S0001AK	689		823		0
18-Subsector 1	08278A001002040000ZD	14.835	7.222			7.613
19-Subsector 1	08278A001000660000ZP	44.363	16.463			27.900
20-Subsector 1	1072807DG4317S0000KJ	970	216	754		0
21-Subsector 1	08278A001000640000ZG	7.464	7.143			321
22-Subsector 1	08278A001000630000ZY	3.903	340			3.563
23-Subsector 1	08278A001000570000ZW	20.490	17.754			2.736
24-Subsector 2	08278A011000810000ZS	4.864	4.610			254
24b-Subsector 2	08278A010000130000XS	93.700	90.829			2.871
25-Subsector 2	08278A011000870000ZB	5.726			8	5.718
26-Subsector 2	08278A011000890000ZG	7.273			42	7.231
27-Subsector 2	08278A011000930000ZQ	4.394			14	4.380
28-Subsector2	08278A011000920000ZG	3.747			235	3.512
29-Subsector 2	08278A010000340000ZI	44.238	37.991			6.247
30-Subsector 1	08278A007000290000ZD	219				219
30-Subsector 2	08278A007000290000ZD	3.344			81	3.263
31-Subsector 1	08278A007000300000ZK	192				192
31-Subsector 2	08278A007000300000ZK	1.297				1.297
32-Subsector 1	08278A007000310000ZR	247				247
32-Subsector 2	08278A007000310000ZR	3.066				3.066
33-Subsector 1	08278A007000320000ZD	4.244			22	4.222
	TOTAL PARCIAL		253499	6248	402	170.637
	TOTAL CAMINS DINS LES CADASTRAIS					402
	TOTAL CESSIONS 1982 DINS LES CADASTRAIS					6.248
	ALTRES CAMINS I VIALS					8.160
	TOTAL PP7 - EL VIVET					185.447

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	SUBSECTOR 1 EL VIVET FINQUES PRIVADES m2
1-Subsector 1	08278A011001690000ZI	2.638
17-Subsector 1	08278A001001770000ZJ	3.516
18-Subsector 1	08278A001002040000ZD	7.613
19-Subsector 1	08278A001000660000ZP	27.900
21-Subsector 1	08278A001000640000ZG	321
22-Subsector 1	08278A001000630000ZY	3.563
23-Subsector 1	08278A001000570000ZW	2.736
30-Subsector 1	08278A007000290000ZD	219
31-Subsector 1	08278A007000300000ZK	192
32-Subsector 1	08278A007000310000ZR	247
33-Subsector 1	08278A007000320000ZD	4.222
TOTAL FINQUES	PRIVADES	53.167

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	SUBSECTOR 1 EL VIVET FINQUES PÚBLIQUES m2
20-Subsector 1		
Eq - Cessió 1982	1072807DG4317S0000KJ	754
Cessió 1982	1072801DG4317S0001AK	823
VIALS I CAMINS		1.299
TOTAL SÒL PÚBLIC		2.876

TOTAL SÒL	PRIVAT	53.167
TOTAL SÒL	PUBLIC	2.876
TOTAL ÀMBIT	SUBSECTOR 1	56.043

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	SUBSECTOR 2 EL VIVET FINQUES PRIVADES m2
2-Subsector 2	08278A001001690000ZK	4.291
3-Subsector 2	08278A001001700000ZM	3.575
4-Subsector 2	08278A001001680000ZO	4.183
5-Subsector 2	08278A001001710000ZO	5.652
6-Subsector 2	08278A001001670000ZM	259
7-Subsector 2	08278A001001720000ZK	3.486
8-Subsector 2	08278A001002030000ZR	6.295
9-Subsector 2	0472801DG4307S0000AD	15.887
10-Subsector 2	08278A001001830000ZZ	9.853
11-Subsector 2	08278A001001820000ZS	4.292
12-Subsector 2	08278A001001810000ZE	1.518
13-Subsector 2	08278A001001800000ZJ	3.254
14-Subsector 2	08278A001001730000ZR	10.976
15-Subsector 2	08278A001001780000ZE	4.438
16-Subsector 2	08278A001001870000ZA	1.672
24-Subsector 2	08278A011000810000ZS	254
24b-Subsector 2	08278A010000130000XS	2.871
25-Subsector 2	08278A011000870000ZB	5.718
26-Subsector 2	08278A011000890000ZG	7.231
27-Subsector 2	08278A011000930000ZQ	4.380
28-Subsector 2	08278A011000920000ZG	3.512
29-Subsector 2	08278A010000340000ZI	6.247
30-Subsector 2	08278A007000290000ZD	3.263
31-Subsector 2	08278A007000300000ZK	1.297
32-Subsector 2	08278A007000310000ZR	3.066
TOTAL FINQUES PRIVADES		117.470

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	SUBSECTOR 2 EL VIVET FINQUES PÚBLIQUES m2
Subsector 2 Cessió 1982	0472801DG4307S0000AD	1.108
Subsector 2 Cessió 1982	08278A001001780000ZE	936
Subsector 2 Cessió 1982	08278A001001870000ZA	2.280
Subsector 2 Cessió 1982	0773707DG4307S0000LD	241
Subsector 2 Cessió 1982	0773706DG4307S0000PD	106
VIALS I CAMINS		7.263
TOTAL SÒL PÚBLIC		11.934

TOTAL SÒL PRIVAT	117.470
TOTAL SÒL PÚBLIC	11.934
TOTAL ÀMBIT SUBSECTOR 2	129.404

TOTAL SUBSECTORS FINQUES PRIVADES	170.637 m ²
TOTAL CAMINS, VIALS I CESSIONS SÒL PÚBLICS	14.810 m ²
TOTAL PP7	185.447 m ²

La relació de propietari així com la superfície de les seves respectives propietats, les fixaran de forma definitiva els projectes de reparcel·lació que preceptivament es redactaran per cada Subsector, amb l'objecte de la justa distribució de beneficis i càrregues urbanístiques que es desprenguin de l'ordenació urbanística dels respectius Plans Parciais.

1-4 – Informació cadastral

S'acompanyen adjuntes les fitxes cadastral individualitzades

1-5 – Iniciativa, Promoció i formulació

La iniciativa, promoció i formulació de la Modificació de l'Avanç del PPU 7 Polígon Industrial El Vivet i la Subdivisió del Subsector 2, és del Sr. Ramon Codina i Puig, donant compliment a l'establert en el conveni urbanístic signat de 27/02/2023.

1-6 – Característiques naturals del territori

Tal com s'exposa en l' "Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet Polígon Industrial – Taradell" (aprovat el 9 de maig de 2019) es tracte de terrenys amb poca pendent, excepte en l'extrem Nord del Subsector 2 a on el pendent en sentit Sud-Nord és més acusat, pel que caldrà reconsiderar l'actual traçat viari previst en aquest àmbit de més pendent. Aquest sector PPU7 El Vivet s'ha projectat com ampliacions del sòl industrial consolidat (avui sòl urbà) per tal de colmetar i completar l'àrea industrial situada al N.W de la població junt a la carretera de Vic B-520.

La major part dels terrenys, actualment estan destinats a camps de conreu, amb la presència de dues granges, una junt a la zona esportiva i l'altra en la zona nord (subsector 2).

Tot l'àmbit de Llevant corresponent al Subsector 1 compte amb el planejament aprovat i en fase de gestió urbanística.

Al quedar junt al sòl urbà industrial compte amb tots els serveis urbanístics a peu del PPU-7

En els plànols I-6 i I-7 apareix el reportatge fotogràfic del sector.

1-7 – Planejament vigent i normativa urbanística de referència

El planejament urbanístic vigent actualment al municipi de Taradell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central en sessió de 22 de setembre de 2009 amb Text Refós de 24 de febrer de 2010 (DOGC 5 de juliol 2010).

El POUM classifica aquests terrenys de "sòl urbanitzable delimitat" dins el sector anomenat "PPU 7 El Vivet", regulat en l'article 269 de la normativa urbanística el qual disposa:

"Article 269. PPU 7. El Vivet

1. Objectius

Aquest sector discontinu suposa l'ampliació del sector industrial del Vivet ja executat en diverses fases anteriors.

2. Àmbit Sector de sòl urbanitzable delimitat discontinu dividit en quatre àmbits.

*La superfície total del sector és de: 184.109,75m²
Localització: Plànol de qualificacions O-09.1 1:2.000*

3. Ordenació

Es qualificaran com a verd públic: l'àmbit situat al costat de la Madriguera, la franja situada en paral·lel a la carretera de Vic enfrontada amb la Madriguera

i la franja situada paral·lela a la nova ronda. La resta de les cessions de verd públic, s'emplaçarà a la part del sector situada a la zona esportiva.

L'àmbit situat a la zona esportiva es qualificarà com a verd públic i/o equipament la part que no sigui cessió per a vialitat, tal com s'indica al plànol annex. La totalitat de les cessions d'equipament s'emplaçaran a la part de l'àmbit de la zona esportiva.

És obligatòria també la traça prevista per al vial de circumval·lació així com el vial perimetral que voreja part del sector.

En el projecte d'urbanització la zona verda situada en paral·lel a la carretera de Vic enfront de la Madriguera es resoldrà amb un arbrat dens i suficient per disminuir l'impacte visual que pogués suposar la construcció del sector industrial. Amb la mateixa intenció, el projecte d'urbanització preveurà una línia d'arbrat prou densa en la vorera del vial perimetral que limita exteriorment el sector.

A la carretera B-520, un cop construïda la rotonda d'accés al sector, s'haurà de suprimir la rotonda partida existent, entre aquesta i la rotonda on finalitza el tram construït de la ronda de Taradell.

Les naus industrials es desenvoluparan en forma d'indústria aïllada.

Paràmetres bàsics:

. Reserves mínimes de sòl públic:

Zones verdes: les determinades pel TRLUC amb les condicions d'ordenació establertes anteriorment.

Equipaments: 6,07% del sòl amb les condicions d'ordenació fixades al punt 3 d'aquesta fitxa. ,

. Condicions d'ordenació:

<i>Índex d'edificabilitat bruta (IEB)</i>	<i>0,44 m²st/m²sòl</i>
<i>Percentatge màxim de sòl privat</i>	<i>55,56%</i>

4. Cessions

Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector, en els termes establerts al TRLUC.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes de titularitat pública, de forma que conjuntament compleixin amb els mínims fixats pel TRLUC (arts. 64-65).

La reserva mínima de sòl destinada a espais lliures serà la que es fixa a l'apartat 3 d'aquesta fitxa. L'emplaçament d'aquesta reserva de sòl dins del sector serà el que es determina en el plànol adjunt a aquesta fitxa.

5. Condicions de gestió

El Pla parcial, delimitarà els polígons de gestió que consideri necessaris, que s'executaran pel sistema reparcel·lació per cooperació.

La urbanització de la continuació del carrer fins a connectar amb la Circumval·lació és a càrrec del sector.

El Pla parcial urbanístic del sector haurà d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials que discorren per l'interior o el límit del seu àmbit, i haurà de precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics de l'ACA."

En desenvolupament del POUM, es va procedir al canvi de sistema d'actuació del subsector 1, passant del "sistema de reparcel·lació per cooperació", al "sistema de reparcel·lació per compensació bàsica", aprovat definitivament per acord del Ple municipal de 4 de juliol de 2019 (BOP 15/07/2019), procedint tot seguit a la tramitació de l' "Avanç del Pla Parcial urbanístic PPU7 El Vivet – Divisió subsectorial" i del "Pla Parcial Urbanístic PPU El Vivet Subsector 1", que es varen tramitar simultàniament en expedients separats, els quals varen ser aprovats definitivament pel Ple Municipal de 9/05/2019 (DOGC 26/06/2019 l'Avanç de Pla Parcial i BOPB 6/10/2021 el Pla Parcial del Subsector 1).

Així les coses el "Pla Parcial PPU-7 Subsector 1" es troba en fase de gestió urbanística, amb els "Estatuts i Bases d'Actuació" aprovats i amb "La Junta de compensació del Pla Parcial Subsector 1 El Vivet", constituïda quedant pendent la tramitació del corresponent "projecte d'obres d'urbanització" i del "Projecte de Reparcel·lació".

L'Avanç de Pla Parcial PPU7 i Divisió subsectorial, va dividir l'àmbit en dos subsectors (Subsector 1 i Subsector 2), quin quadre comparatiu de les qualificacions de sòl i característiques dels dos subsectors en relació a la totalitat del Pla Parcial PPU 7 El Vivet, figura en l'apartat 2.3.1 de la "Memòria de l'Actuació", amb els següents resultats:

	Sector o1		Sector o2		TOTAL PLA	
	Superfícies	%	Superfícies	%	Superfícies	%
Espais lliures	9.564,00 m2	17,07%	20.348,00 m2	15,86%	29.912,00 m2	16,23%
Equipaments	3.577,00 m2	6,38%	7.595,00 m2	5,92%	11.172,00 m2	6,06%
Serveis tècnics	238,00 m2	0,42%	m2	0,11%	238,00 m2	0,13%
Vials	12.027,00 m2	21,46%	28.723,00 m2	22,39%	40.750,00 m2	22,11%
Sòl privat	30.637,00 m2	54,67%	71.609,00 m2	55,82%	102.246,00 m2	55,47%
TOTAL SECTOR	56.043,00 m2	30,41%	128.275,00 m2	69,59%	184.318,00 m2	100,00%

S'acompanya de plànol d'informació "I-1 – Situació en el POUM" les qualificacions urbanístiques del POUM que es varen aprovar en l'Avanç del PPU7 de 2019

Per tal de complimentar l'informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central (art. 87 L.U.) en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial del Pla Parcial del

Subsector 1 es va procedir en el moment de l'aprovació definitiva a la “Modificació del Pla Parcial Urbanístic – PPU7 El Vivet Sector 01” quines dades van quedar corregides definitivament, amb les següents dades:

SUBSECTOR 1		
Espais Lliures (VP)	9.564 m ²	17,07%
Equipaments (EQa)	3.577 m ²	6,38%
Industrials (31)	30.592 m ²	54,59%
Serveis Tècnics (TA2)	283 m ²	0,50%
Vialitat	12.027 m ²	21,46%
Total	56.043 m ²	100,00%

En el termini de temps transcorregut des de l'aprovació del POUM (22/09/2009) fins a la data d'avui s'han produït fets significatius, com han estat:

- a) L'eliminació de la torre i línia d'alta Tensió junt a la carretera B-520, que va obligar a determinar la situació de la rotonda i un traçat viari seguint la línia d'A.T. que no resol·lia adequadament els accessos, els pendents viaris i la mobilitat generada en el sector.
- b) La interposició de diferents recursos Contenciosos-Administratius davant el TSJC, que dificultaven la gestió i desenvolupament del sector.

Pel que per tal de resoldre aquestes qüestions l'ajuntament en data de 23 de febrer de 2023 va aprovar en sessió plenària, el conveni urbanístic que ja s'ha exposat en els “Antecedents”, i que motiven la present “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU-7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2”.

2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2-1 – Objecte

L'objecte del present projecte és el de Modificar l' "Avanç del Pla Parcial PP7 El Vivet – divisió en Subsector" (aprovat el 9/5/2019), als efectes de:

- a) Resoldre adequadament els accessos i mobilitat generada en el sector, desplaçant la rotonda de la carretera de Vic (B-520) que es d'interès de totes les parts, per encarar-la amb el nou vial d'accés a la zona industrial.
- b) Modificar l'ordenació del traçat viari interior de la zona nord de l'actual Subsector 2, ajustant-lo a les corbes de nivell, evitant traçats en màxima pendent, per tal de que les parcel·les industrials resultants tinguin façanes el mes planeres possibles.
- c) Divisió del Subsector 2 en dos Subsectors, anomenats 2a i 2b, als efectes de facilitar-ne la gestió urbanística, tot ajustant proporcionalment els beneficis i càrregues de cada subsector d'acord amb l'article 114 del D. 305/06 de 18 de juliol (Reglament de la Llei d'Urbanisme).
- d) Procedir al canvi de sistema d'actuació del subsector 2, passant del "sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació" al "sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica".

2-2 – Procedència, conveniència i oportunitat

Les aprovacions dels plans urbanístics implica la declaració d'utilitat pública dels terrenys subjectes a desenvolupament (art. 109 LUC).

Les determinacions del POUM vinculen tant l'Administració pública com als particulars (art. 106-2 LUC).

Així les coses la procedència del desenvolupament del PP7 El Vivet, ve donada per imperatiu del propi POUM de Taradell i la seva conveniència i oportunitat és per tal d'assolir els objectius ja exposats en l'apartat 2.1

Donats els objectius i característiques del present projecte, i conforme al que estableix la legislació urbanística vigent, procedeix la tramitació del projecte atenent als interessos públics i privats concurrents, amb coherència amb el model d'ordenació establert pel planejament vigent.

2-3 – Justificació de la proposta

Donada la necessitat de millorar l'accessibilitat i mobilitat del Polígon Industrial PP7 El Vivet, ubicant la rotonda de la carretera de Vic (B-520) en front del nou vial principal i projectant una modificació del traçat de la xarxa viària del subsector 2 per tal d'ajustar-se a les corbes de nivell, s'ha procedit a projectar una rotonda de 40 metres de diàmetre exterior que resol les connexions de la carretera de Vic B-520 amb el Polígon Industrial, quedant situada front al nou vial d'accés

principal i alhora es suprimeix la rotonda partida a la que es fa referència en l'article 269-3 de la normativa del POUM.

Pel que fa al traçat de la xarxa viària interior del subsector 2 s'ha mantingut l'amplada total de 14 metres (2,40 metres de voreres laterals i 9,20 m. de calçada) a l'igual que a la resta del sector industrial, i s'ha modificat el seu traçat per tal d'adaptar-se millor al terreny, seguint les corbes a nivell racionalitzant així la configuració de les parcel·les industrials.

Així mateix, degut a la necessitat de resoldre definitivament a curt termini l'enllaç (rotonda) del Polígon industrial amb la carretera B-520 en el seu extrem nord i donada la gran extensió superficial del Subsector 2 (129.404 m²), amb gran divisió fundaria del sòl (26 propietats diferents), s'ha optat per dividir el subsector 2 en dos subsectors anomenats 2a (22.252 m²) i 2b (107.152 m²) per fer més àgil i possible la gestió del planejament, tal com ja s'exposava en aquest sentit en l'apartat 2.1.2 de la "Memòria de l'Actuació" de l'Avanç del PPU 7 El Vivet de 2019.

Amb la tècnica de la divisió per subsectors es manté plenament la finalitat d'unitat de disseny urbanístic que proposa el POUM mitjançant l'Avanç d'ordenació de tot l'àmbit del PP-7. Juntament amb el Pla Parcial del Subsector 2a (el subsector 1 es troba amb el planejament desenvolupat i en fase de gestió urbanística) que es presenta en document separat i es tramiten simultàniament en expedients independents (Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet i Divisió del Subsector 2, i Pla Parcial PPU 7 El Vivet Subsector 2a) tal com determina l'article 114 del D. 305/06 (Reglament de la LU).

Aquesta divisió permet equilibrar l'execució del planejament, assumint els costos d'execució en cada subsector de forma que encaixi adequadament l'oferta de sòl amb la demanda del mercat.

2-4 – Criteris i propòsits

Els criteris generals d'ordenació venen predeterminats pel propi POUM, i per l'Avanç del PPU El Vivet de 2019, tal com s'ha exposat en la "Memòria Informativa" tenint present que es tracte d'un sector discontinu en que el sòl destinat per equipament públics s'han concentrat en l'àmbit sud junt al pavelló esportiu, quina localització figura en el plànol de qualificacions O-09.1 a escala 1/2000 del POUM.

L'ordenació es desenvoluparà en forma d'indústria aïllada amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,44 m²st/m²sòl i un percentatge màxim de sòl privat del 55,56%

2-5 – Ordenació i solució adoptada

Partint dels criteris d'ordenació exposats s'ha optat per formalitzar l'ordenació que s'acompanya grafiada en els plànols d'Ordenació de la present Modificació de l'Avanç del PPU 7 Polígon industrial "El Vivet" i Subdivisió del Subsector 2 (2a i 2b), que urbanísticament resolen satisfactòriament dits objectius, sense alterar l'ordenació del subsector 1 que ja compte amb el Pla Parcial aprovat.

En el plànol d'ordenació "O-8-Ordenació" figura l'ordenació total del PPU-7, a on hi consten els diferents sistemes (Espais lliures VP, Equipaments EQa; Serveis Tècnics TA2, Xarxa viària XV)

i zones (sòl de desenvolupament industrial 31) quines superfícies amidades sobre el plànol topogràfic a escala 1/100 del ICGC (disposició addicional cinquena D. 305/06) són les següents:

Superfície total PPU7 El Vivet		185.447 m ²
Espais Lliure (VP)	33.019 m ²	17,81%
Equipaments (EQa)	11.417 m ²	6,16%
Serveis Tècnics (TA2)	413 m ²	0,22%
Xarxa viària (XV)	43.247 m ²	23,32%
Sòl industrial (31)	<u>97.351 m²</u>	<u>52,49%</u>
TOTAL	185.447 m ²	100,00%

A on el percentatge màxim de sòl privat (31) és inferior als 55,56% i el sòl destinat a equipament EQa) és superior al 6,07%, donant compliment al determinat en l'article 269 de les normes urbanístiques del POUM.

2-6 – Compliment del paràmetres urbanístics assenyalats en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el POUM de Taradell

2-6-1 – Reserva de sòl destinat a espais lliures de domini públic.

En la present Modificació de l'Avanç del PPU 7 El Vivet (aprovat el 2019) es fa una provisió de 33.019 m² (17,81%) de sòl destinat a espais lliures de domini públic (zones verdes) amb la clau VP. En aquesta superfície s'incorporen l'àmbit situat al costat de la Madriguera, la franja situada en paral·lel amb la carretera de Vic enfrontada amb La Madriguera i la franja paral·lela a la nova ronda. La resta de verd públic s'emplaça en el sector junt a la zona esportiva i una petit apart junt al sector industrial (31) de darrera del restaurant La Masia de Taradell.

Aquestes superfícies són superiors a les mínimes del 10% de l'àmbit (18.545 m²) assenyalades en la LUC (art. 65) i el seu Reglament (D. 305/06) i, i superiors al 16,23% assenyalades a l'Avanç de 2019.

2-6-2 – Reserva de sòl per equipaments públics

En el present projecte es fa una provisió de sòl per equipament públics (EQa) de 11.417 m² (6,16%) i de 413 m² (0,22%) per a Serveis Tècnics (TA2), quines previsions són superiors al 5% de l'àmbit que determina l'article 65-4 de la LUC i article 81 del seu Reglament (D 305/06) i també superiors al 6,07% determinats en l'article 26 de les normes urbanístics del POUM, i al 6,06% assenyalat en l'Avanç de 2019.

2-6-3 – Reserva de xarxa viària

La total superfície destinada a xarxa viària (XV) és de 43.247 m² (23,32%), amb vials de 14 metres d'amplada necessària per resoldre la mobilitat industrial del sector.

2-6-4 – Superfície total de sòl públic destinat a sistemes

La superfície total de sòl públic destinat a sistemes és de 88.096 m² (47,51%), superior al 44,44% assenyalat en l'article 269 del POUM

2-6-5 – Superfície de sòl privat

La superfície destinada a sòl de desenvolupament industrial (31) és de 97.351 m² (52,49%), inferior al màxim de 55,56% previst en l'article 269 del POUM.

2-7 – Infraestructures i obres d'urbanització

Les infraestructures i obres d'urbanització a implantar són les corresponents a “xarxa viària”, “xarxa d'aigua potable-hidrants”, “xarxa separativa de sanejament”, “xarxa elèctrica mitja i baixa tensió”, “xarxa d'enllumenat públic”, “xarxa de telecomunicacions”, “xarxa de gas”, quins esquemes figuren grafiats en els plànols compresos entre O-12 i O-18 a on consten les infraestructures existents i les noves a implantar.

Atès que el PPU 7 es troba confrontant amb el sòl urbà, tots els serveis urbanístic es troben a peu de finca, amb quins serveis s'enllaçaran.

Tant les xarxes d'electricitat com les de gas, donaran compliment a la normativa vigent en matèria d'electricitat i gas.

2-8 – Divisió Subsectorial del Subsector 2 – Estudi Econòmic Financer

Tal com s'ha exposat, el Sector PPU 7 “El Vivet”, per facilitar-ne el seu desenvolupament urbanístic, es troba dividit actualment en dos subsectors anomenats Subsector 1 i Subsector 2, d'acord amb el que disposa l'article 93 de la LUC i el 114 del seu Reglament (d. 305/06)

No obstant el subsector 2, amb més de 12 hectàrees i mes de 26 propietats es fa difícil de gestionar, pel que donada la necessitat de resoldre a curt termini la nova rotonda d'enllaç del sector industrial amb la carretera B-520 i molt especialment amb el desenvolupament de la nova incorporació viària del Subsector 1, es proposa en aquesta Modificació de l'Avanç del PPU 7 El Vivet de 2019 la Subdivisió del Subsector 2 en dos subsector anomenats 2a i 2b, d'acord amb el que disposen els articles 93 de la LUC i 114 del seu Reglament, quin expedient es tramita simultàniament, però per separat, amb el Pla Parcial del Subsector 2a.

La present divisió del subsector 2 en dos subsectors (2a i 2b) que es propugna en el present expedient, cerca poder implantar la nova rotonda d'enllaç amb la B-520 a curt termini permetent equilibrar l'execució progressiva del planejament definit en el POUM de Taradell, amb la viabilitat econòmica d'assumir els costos d'execució en cada subsector.

Amb aquesta nova rotonda s'eliminarà la rotonda partida existent, que tants accidents ha provocat.

2-8-1 – Àmbits dels subsectors

Subsector 1

El Subsector 1 amb una superfície de 56.043 m² que ja compta amb Pla Parcial aprovat definitivament i en fase de gestió urbanística, es manté inalterable, és a dir:

SUBSECTOR 1		
Espais Lliures (VP)	9.564 m ²	17,07%
Equipaments (Eqa)	3.577 m ²	6,38%
Xarxa viària (XV)	12.027 m ²	21,46%
Serveis Tècnics (TA2)	283 m ²	0,50%
Industrial (31)	30.592 m ²	54,59%
Total	56.043 m ²	100,00%

Subsector 2

El Subsector 2 de 129.404 m² en la present Modificació de l'Avanç del PPU7 de 2019 queda amb les següent superfícies:

Subsector 2 de la Modificació de l'Avanç de 2019			Subsector 2 de l'Avanç de 2019	
	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%
Espais Lliures (VP)	23.455 m ²	18,13%	20.348 m ²	15,86%
Equipaments (Eqa)	7.840 m ²	6,06%	7.595 m ²	5,92%
Xarxa viària (XV)	31.220 m ²	24,12%	28.723 m ²	22,39%
Serveis Tècnics (TA2)	130 m ²	0,10%	-	
Industrial (31)	66.759 m ²	51,59%	71.609 m ²	55,83%
TOTAL	129.404 m ²	100,00%	128.275 m ²	100,00%

Aquets subsector 2 es subdivideix amb els Subsector 2a i Subsector 2b

	SUBSECTOR 2a		SUBSECTOR 2b		TOTAL SUBSECTOR 2	
	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%
Espais Lliures (VP)	3.828 m ²	17,20%	19.627 m ²	18,32%	23.455 m ²	18,13%
Equipaments (Eqa)	1.318 m ²	5,92%	6.522 m ²	6,09%	7.840 m ²	6,06%
Xarxa viària (XV)	5.649 m ²	25,39%	25.571 m ²	23,86%	31.220 m ²	24,12%
Serveis Tècnics (TA2)	33 m ²	0,15%	97 m ²	0,09%	130 m ²	0,10%
Industrial (31)	11.424 m ²	51,34%	55.335 m ²	51,64%	66.751 m ²	51,59%
TOTAL	22.252 m ²	100,00%	107.152 m ²	100,00%	129.404 m ²	100,00%

2-8-2 – Viabilitat Jurídica, tècnica i econòmica dels subsectors 2a i 2b

1 – Viabilitat jurídica

La divisió subsectorial es regula i s'admet amb caràcter genèric als articles 93 DL 1/2010 de 3 d'agost (Text Refós de la Llei d'Urbanisme) i l'article 114 D. 305/2006 de 18 de juliol (Reglament de la Llei d'Urbanisme).

El POUM de Taradell no conté cap prohibició expressa per poder desenvolupar el sector PPU-7 “El Vivet” en subsectors.

Finalment la divisió per subsectors 2a i 2b es produeix en el moment oportú atès que encara no s'ha aprovat ni tramitat el Pla Parcial del Subsector 2, podent-se desenvolupar paral·lelament l'avanç i el Pla Parcial del subsector 2a que permetrà la implantació de la nova rotonda a la B-520

2 – Viabilitat tècnica

A nivell d'execució ambdós subsectors 2a i 2 b mantenen la plena independència funcional essent possible la seva execució independent i autònoma d'acord amb el conveni urbanístic signat el 27/02/2023, pel que fa a l'execució de la rotonda.

3 – Viabilitat econòmica

Els Plans Parcial han de contemplar la viabilitat econòmica de la promoció tal com determina l'article 83 del Reglament i així mateix en els supòsits de dividir el sector en diversos subsectors caldrà garantir la seva viabilitat econòmica, tal com disposa l'article 114-3 del Reglament.

La viabilitat econòmica s'avalua en el present apartat, posant en relació el sostre privatiu susceptible d'aprofitament privat, amb les obres imputables a cada subsector i verificant el seu equilibri amb la proporció de sòl que conté. De tal manera que si el sector PPU-7 “El Vivet” era viable segons el POUM i segons l'Avanç de 2019 també ho han de ser el dels subsectors que mantenen la mateixa proporció de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

2-8-3 – Justificació de l'equilibri entre els Subsectors 2a i 2b

L'article 114.7 del D. 305/2066 (Reglament de la LUC), disposa:

“114.7 Entre els subsectors previstos no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un d'ells, amb relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Les diferències d'aprofitament i càrregues entre els subsectors que puguin existir, dins dels límits que estableix el paràgraf anterior, s'han de compensar d'acord amb les regles previstes en l'article 123 d'aquest Reglament.”

Als efectes de la justificació de l'equilibri entre els subsectors 2a i 2b, procedirem a calcular els aprofitaments i càrregues de cada subsector amb relació a la valoració dels aprofitaments i càrregues urbanístiques del conjunt d'ambdós subsectors.

Els aprofitaments urbanístics vindran donats per les vendes del sòl industrial susceptible d'aprofitament privat resultat de l'ordenació urbanística, és a dir, el sòl industrial descomptat el 10% de cessió obligatòria a l'Ajuntament (coeficient 0,9). El valor unitari del sòl industrial urbanitzat en el mercat immobiliari de Taradell és de 140 €/m² de parcel·la neta segons l'estudi de mercat efectuat que s'acompanya a continuació:

VALORACIÓ DEL SÒL INDUSTRIAL

Pel que fa a "Valoracions de Sòl" els criteris seran els que disposa la Llei Bàsica estatal RDL. 7/2015 de 20 d'Octubre "Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" i el seu Reglament R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre RDL. 7/2015 "Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana"

"Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

.....

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

.....

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 41. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.*
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.”*

R.D. 1492/2011 – “Reglamento de la Ley de Suelo”

“Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado

.....

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de

la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.”

En quant a l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO 805/2003 de 27 de març “Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras”, en els seus articles 15, 20 i 21 defineixen i regules les valoracions pel mètode de “comparació”, de la següent forma:

“Artículo 20. Aplicabilidad del método de comparación.

1. El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.

2. En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.

3. *Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.*

Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.

1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

- a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.*
- b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.*
- c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.*

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.*

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

- b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.*

- c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.*

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.”

ESTUDI DE MERCAT – SISTEMA COMPARATIU

Havent efectuat el recent “Estudi de mercat” (VM) en la Comarca d’Osona, per zones industrial per tal d’obtenir el valor de substitució pel “mètode de comparació” segons determinen els articles 27, 22 i 24 del R.D. 1492/2011 i art. 21 i 22 de l’Ordre ECO 805, mitjançant la selecció de sis mostres significatives que siguin comparables, amb l’objectiu d’identificar testimonis que permetin la determinació del valor de substitució en el mercat de l’immoble objecte de valoració.

Es descriuen, a continuació, les sis mostres individualitzades d’ofertes de venda de parcel·les industrials, a on hi consten la seva situació, fons d’informació, data de l’oferta, superfície i preu

MOSTRA 1

Situació: Roda de Ter – Sector Industrial Puig-Vell

Font d’informació: idealista.com (octubre 2023)

Superfície: Parcel·les 27 i 28 de 5.241,13 m² i 2.947,24 m²

Preu Venda: 576.524 € (116 €/m²) i 324.196 m² (110 €/m²)

MOSTRA 2

Situació: Sora – Polígon Industrial “La Teulària”

Font d’informació: Fotocasa (octubre 2023)

Superfície: 6.750 m²

Preu Venda: 915.000 € (136 €/m²)

MOSTRA 3

Situació: Torello – Polígon Industrial “La Campaneria”

Font d'informació: habitaclia.com (octubre 2023)

Superfície: 1.884 m²

Preu Venda: 259.992 € (138 €/m²)

MOSTRA 4

Situació: Centelles

Font d'informació: habitaclia.com (octubre 2023)

Superfície: 2.490 m²

Preu Venda: 360.000 € (145 €/m²)

MOSTRA 5

Situació: Manlleu – Polígon industrial “Vilamonta”

Font d'informació: Fotocasa.com (octubre 23)

Superfície: 2.128 m²

Preu Venda: 333.415 € (157 €/m²)

MOSTRA 6

Situació: Vi – Zona industrial “Mas prat”

Font d'informació: milanuncios (octubre 2023)

Superfície: 2.600 m²

Preu Venda: 415.000 € (160 €/m²)

Quines mostres s'acompanyen a continuació:

Roda de Ter



Sòl industrial disponible a Roda de Ter

El Incasol pone a la venta parcelas con diferentes superficies, tipologías y precios en el sector industrial el Puig Vell en la comarca de Osona.

Per què comprar al Puig Vell?



3 PARCEL·LES INDUSTRIALS

Amb superfícies entre 1.900 i 5.200 m² aproximadament, tots els serveis i a preus competitius.



BEN COMUNICADES

El polígon limita amb la C-153 amb accés directe i molt pròxim a l'eix transversal.



ENTORN

Situat a un sector amb domini de indústria agroalimentària, cuir, metal·lúrgia i transport logístic.

Solars a la venda a Roda de Ter

← Tornar

< Anterior Següent >

Promocions
J.VESTIT, S.L.
Des del 1976

Experto inmobiliario
PROMOCIONS J VESTIT

Servicio profesional y de confianza ¡Compruébelo!

Más información >



915.000 €



Calcula la teva hipoteca



Suggestir preu



6750 m²

Terreny industrial en venda a De la Rovira, Sora

Traduir al Català

Ubicat en el Polígon Industrial "La Teuleria", oferim aquest solar urbanitzat i amb tot els serveis. El polígon esta ben comunicat per carretera, disposa de carrers amples per facilitar la maniobra de camions. S'ofereix solar de 6.750m² i solar de 1.190m².

Demamar més dades a l'anunciant

Característiques



Tipus d'immoble

Terreny industrial



Orientació

Oest

De la Rovira, Sora

Adreça aproximada per desig de l'anunciant.

Truca

Contacta

260.000 €

Solar industrial en polígon la campaneria 17 conjunt de 4 terrenys industrials
(1.884 m²) a en Torelló

📍 Polígon La Campaneria 17

1.884 m² 138 €/m²

360.000 €
Solar industrial a Centelles

2.490 m² 145 €/m²

Experto inmobiliario
INMUEBLES DE PROMAN

Consulta todas nuestras viviendas

Más información >



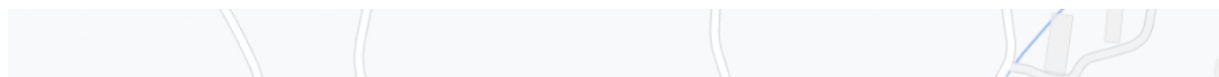
106.415 €

 Calcula la teva hipoteca  Suggestir preu
2128 m²**Terreny industrial en venda a Vilamonta, Manlleu**[Traduir al Català](#)

Solar industrial dins de l'urbanització Cormina Nord. Urbanització en construcció per part de l'Ajuntament de Manlleu. Té una ampla llista d'usos permesos. Parcel·la de 2128m² on edificar un màxim de 1979m² de sostre. La separació de carrer son 6 metres i de veïns 4 metres. Les despeses de urbanització no estan incloses i estan valorades per part de la junta de cooperació en un import de 227.000€ + IVA on es preveu una reducció del cost d'urbanització d'aproximadament un 10%. Alçada màxima 12metres. Possibilitat de demanar permís d'obres en paral·lel a l'execució de l'urbanització. Polígon nou amb bona connexió elèctrica. Excel·lent comunicació amb la ronda que connecta amb la sortida de Manlleu al costat nord a tocar de l'Eix Vic Olot. Termini previst de finalització de l'urbanització Setembre 2023.

[Demander plus de détails à l'annonceur](#)**Característiques** Tipus d'immoble
Terreny industrial**Vilamonta, Manlleu**

Adreça aproximada per disseny de l'anunciant.



Truca

Contacta

milanuncios

Explora Milanuncios

▼

Inmobiliaria en Vic / Terrenos en Vic / Solares en Vic

♡

🗨️

Publicar

Iniciar sesión



1 / 2

Oferta de

IMMOBILIARIA LA C...

PROFESIONAL

Mensaje

Llamar

Comparte este anuncio

📧

📘

🐦

🔗

¡Todo en nuestra app!

Encuentra lo que buscas, más rápido, chatea y recit notificaciones al instante. ¡Descárgatela!

MAS D'EN PRAT

415.000 €

📍 Vic (Barcelona)

Detalles

Metros cuadrados

2600 m²

€/m²

160 €/m²

Descripción

Ref: 480835724

2600 m² solar para la construcción de una nave grande, en zona industrial-comercial, Ocasión...!l, más inmuebles en [www.laclausona.cat](#)

Publicado el 20/03/2023 a las 08:16

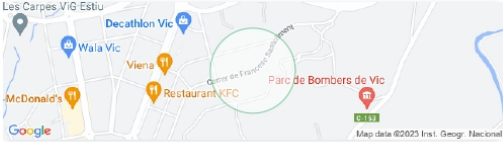
Editado el 17/09/2023 a las 08:01

Veces marcado como favorito

♡ 0

Ubicación

Les Carpes, VIC Estiu



Servicios adicionales

Calcula tu préstamo

¿Hay algo que debamos revisar?

Informar sobre el anuncio

Otros anuncios similares



575.000 €

VIC - TEODOR DE MAS



85.000 €

VIC - MERCÉ FONT I CODINA



120.000 €

CAPUTXINS- SANTA CLARA...



10

VIC GIF

milanuncios

❤️

fotocasa

Encuentra en Fotocasa

más solares en Vic.

¡Descúbrelos!

➤

- 34 -

CVE: 20250-06211-84421-22191

Obtinguts aquests testimonis que permeten determinar el valor de les mateixes i obtenir el valor unitari (€/m²), els quals es disminuiran un 10% en concepte de comissió de vendes i ajustament entre els preus d'oferta i els preus finals de les transaccions i es corregiran mitjançant els diferents coeficients homogeneïtzadors de "Localització", "Configuració parcel·la (tipologia i ús)", "Superfície", per ajustar més exactament les petites diferències entre la mostra i el bé immoble objecte de valoració, així mateix es ponderaran proporcionalment les mostres segons el pes específic que tinguí cadascuna d'elles dintre del conjunt comparable, segons la proximitat de la mostra, obtenint així el "valor unitari homogeneïtzat i ponderat" (€/m²), que serà el que es prendrà en consideració en la present taxació.

Nº	Situació en la	Font	Data	Sup.	Preu	Preu	Preu	Coeficients		Valor	Ponde-	Valor
Mostra	Comarca d'Osona	informació	informació	parcel·la	Total	unitari	unitari	homogeneïtzació		unitari	ració	unitari
							menys	localit-	Superfi.	Homog.	mostra	Homg i
						5%		zació				ponderat
				m2	€	€/m2	€/m2			€/m2	%	€/m2
1	Roda de Ter											
	Sector Industrial	idealista.com	oct. 2023	5.241	576.524	110	105	1,15	1,00	121	10	12,10
	"Puig Vell"											
2	Sora											
	"La Teulariaa"	fotocasa.com	oct. 2023	6.750	915.000	136	129	1,10	1,00	142	19	26,98
3	Torelló											
	"La Campaneria"	habitaclia.com	oct. 2023	1.884	259.992	138	131	1,10	0,97	140	19	26,60
4	Centelles	habitaclia.com	oct. 2023	2.490	260.000	145	138	1,05	0,98	142	19	26,98
5	Manlleu	fotocasa.com	oct. 2023	2.128	333.415	157	149	0,97	0,98	142	19	26,98
	"Vilamonta"											
6	Vic	milanuncios.com	oct. 2023	2.600	415.000	160	152	0,95	0,98	142	14	19,88
	"Mas Prat"											
	VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT I PONDERAT											139,52

Així el valor que adoptarem en la present valoració, com a valor unitari del sòl totalment urbanitzat, homogeneïtzat i ponderar serà 140 €/m²

Les càrregues urbanístiques són les corresponents al cost de les obres d'urbanització d'implantació de tots els serveis, la xarxa viària, execució de la rotonda d'accés a la B-520 i supressió de la rotonda partida, i les indemnitzacions per les construccions existents afectades d'enderroc.

El cost de les obres d'urbanització a Catalunya s'han adoptat els de la revista de la construcció "Eme Dos" nº 185 amb els mateixos criteris adoptats per l'Agència Tributària de Catalunya en l'any 2023 prenent com a referència el quadre de la norma 20 del R.D. 1020/93, a raó de 191,74 €/m² de vial (mitjana entre els vials de 10 m. d'amplada i 16 m. d'amplada (143,18 + 168,29) : 2 = 155,74 €/m², més les despeses de moviments preliminars de terres 16 €/m²) i els de planejament i gestió 20 €/m² total 191,74 €/m²) i 7 €/m² d'espai lliure (zona verda pública).

Als efectes d'imputació de costos en els diferents subsectors, s'atendrà als pactes establerts en els convenis urbanístics de 27 de febrer de 2023.

L'equilibri entre els subsectors serà el resultat comparatiu de la diferència entre els aprofitaments (venda del sòl industrial) i les càrregues urbanístiques (despeses d'urbanització), és a dir el rendiment (benefici) resultant, que als efectes de poder ésser comparatius aquest rendiment es calcularà sobre superfície de sòl brut inicial.

2-8-3-1 – Aprofitaments urbanístics

Els aprofitament urbanístics dels Subsector 2a , subsector 2b i Sectors 2a + 2b són els que resulten del següent Quadre segons les respectives superfícies de sòl industrial net:

QUADRE D'APROFITAMENTS URBANÍSTICS					
	Total àmbit m ²	Sòl industrial brut m ²	Sòl industrial net m ²	Valor unitari €/m ²	Total €
Subsector 2a	22.252	11.424	90% - 10.281,60	140	1.439.424
Subsector 2b	107.152	55.335	90% - 49.801,50	140	6.972.210
Sectors 2a +2 b	129.404	66.759	90% - 60.083,10	140	8.411.634

2-8-3-2– Despeses urbanístiques

a) Despeses construcció de la “Rotonda” i supressió de l’actual rotonda partida

L’import PEM de la “Rotonda” s’ha adoptat la mitjana de preus publicats en el GENCAT (GISA infraestructures gencat.cat) i altres rotondes executades en els municipis del Vendrell, Besalú, Fornells de la Selva, Santa Coloma de Farners, Deltebre, Sta. Maria de Palau Tordera i Subirats.

Costos P.E.M.	308.246,49 €
Despeses generals 13%	40.072,04 €
Benefici industrial 6%	18.494,79 €
Honoraris projectes 4%	<u>14.672,53 €</u>
Pressupost per contracte	381.485,85 €
IVA 21%	<u>80.112,03 €</u>
Pressupost per coneixement de l’Administració	461.597,88 €

Les despeses a considerar són sempre abans d’impostos.

D’acord amb el conveni urbanístic signat el 27/02/2023 les despeses del cost de construcció de la rotonda aniran a càrrec del Subsector 2a en una proporció del 42,13% i del Subsector 2b el 57,87%:

DESPESES DEL COST DE CONSTRUCCIÓ DE LA ROTONDA I SUPRESSIÓ ROTONDA PARTIDA		
SUBSECTOR 2a	381.485,85€ x 0,4213 =	160.719,99 €
SUBSECTOR 2b	381.485,85 € X 0,5787 =	220.765,86 €
SECTOR 2a + 2b		381.485,85 €

b) Costos d'urbanització

b-1 – Costos d'urbanització 2a

Superfície viària	5.649 m ²	(dins d'aquesta superfície hi ha comptada la part proporcional de la rotonda 1.257 m ² x 0,4213 = 529,57 m ²)
Espais lliures	3.828 m ²	
Superfície àmbit	22.252 m ²	
Costos unitaris €/m ² de vials	191,74 €/m ²	
Costos unitaris €/m ² d'espais lliure	7,00 €/m ²	
Cost urbanització xarxa viària sense rotonda	5.649 – 530 = 5.119 m ² x 191,74 €/m ² = 981.517,06 €	
Cost urbanització rotonda		160.719,99 €
Cost urbanització espais lliures (zones verdes) –	3.828 m ² x 7 €/m ² =	<u>26.796,00 €</u>
		1.169.033,05 €

D'aquesta despesa caldrà descomptar els 110.000 € que d'acord amb el conveni signat el 27/02/2023 ha d'assumir el Subsector 1, com obres d'urbanització en terrenys del subsector 2a corresponents a la rotonda i a part del vial d'enllaç entre ambdós subsectors, per tal de millorar la mobilitat i accés al subsector 1.

Així la càrrega urbanística pels costos d'urbanització del subsector 2a serà:

$$1.169.033,05 \text{ €} - 110.000 \text{ €} = 1.059.033,05 \text{ €}$$

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ SUBSECTOR 2a (ABANS D'IVA) = 1.059.033,05 €

b-2 – Costos d'urbanització 2b

Superfície viària	25.571 m ²	(dins d'aquesta superfície hi ha comptada la part proporcional de la rotonda 1.257 m ² x 0,5787 = 727,43 m ²)
Espais lliures	19.627 m ²	
Superfície àmbit	107.152 m ²	
Costos unitaris €/m ² de vials	191,74 €/m ²	
Costos unitaris €/m ² d'espais lliure	7,00 €/m ²	
Cost d'urbanització xarxa viària	25.571 m ² – 727 m ² = 24.844 m ² x 191,74 €/m ² =	
		4.763.588,56 €
Cost d'urbanització espais lliures	19.627 m ² x 7 €/m ² =	<u>137.389,00 €</u>
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ		4.900.977,56 €

Als que caldrà afegir les despeses de la rotonda, supressió de la mitja rotonda actual i les indemnitzacions per les granges afectades, és a dir:

Despeses d'urbanització	4.900.977,56 €
Despeses de la Rotonda i supressió mitja Rotonda actual	220.765,86 €
Indemnitzacions granges	<u>20.997,70 €</u>
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ SUBSECTOR 2b (abans d'IVA)	5.142.741,12 €

Les indemnitzacions de les granges situades en la finca nº 12 (cadastral 08278A0010018140000ZE) ja varen venir comptabilitzades en el projecte de l'Avanç del Pla Parcial PPU 7 aprovat definitivament el 9/05/2019 (BOP 29/01/2020), a on a l'apartat 2-3-2 "Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues entre els sectors delimitats" figuren les "Indemnitzacions per l'enderroc de les dures granges existents" a on es diu:

2.- Indemnitzacions per l'enderroc de les dues granges existents

Referent a l'enderroc de les dues granges existents:

Es calcula els enderrocs d'edificacions existents al subsector nord tenint en compte els següents apartats:

- Enderroc de coberta i tancaments.
- Enderroc de fonaments i ancoratges, i càrrega de runa sobre camió.
- Enderroc de paviments i càrrega de runa sobre camió.
- Transport de runa a instal·lació autoritzada de gestió de residus.
- Cànon de runa a abocador.

Les dues granges situades dins el subsector o2 que s'hauran d'enderrocar compten amb unes superfícies de 350 i 260 m², per un total de 610 m².

En el conjunt del cost d'execució del sector es consideren les indemnitzacions dels béns i drets a extingir existents en les finques del sector.

La valoració que es realitza en el present document és indicativa i a títol d'estimació inicial, i serà en el procés de reparcel·lació quan es valoraran definitivament els béns i les activitats a indemnitzar.

Les dues granges que no es podran conservar es valoren amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació del sector, en concepte de despeses d'urbanització.

S'entén que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

En el subsector o2 s'estimen les indemnitzacions de les granges:

Finca cadastral	Béns	Sup.	Valor unitari reposició	Valor total reposició	Coeficient			Valor actual total	Valor actual unitari	Premi afecció 5%	Valor total
					Antiguitat	Conservació	Producció				
08278A001001810000ZE	granja	350m²	120,60	42.210	0.42	0.65	1	11.523,33 €	32,92	27,92	12.099,50€
08278A001001810000ZE	granja	260m²	120,60	31.356	0.42	0.65	1	8.560,19 €	32,92	27,92	8.988,20€
Total indemnitzacions											20.997,70€

El valor unitari de reposició correspon a les dades extretes dels Valor bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. El valor correspon a 180 €/m², i al tractar-se d'una construcció que necessita importants reparacions, encara que no queda compromesa la normal condició d'ús, el valor bàsic s'ha reduït al 67% (120,60 €/m²).

Atès que aquestes valoracions són de l'any 2019, com a màxim es mantindran aquests valors, tenint en compte la part d'amortització per haver transcorregut quatre anys més (cal tenir present que d'acord amb l'Annex III del R.D. 1492/2011 Reglament de valoracions de la Ley del Suelo, la vida útil màxima de les construccions per les casetes i coberts agrícoles és de 30 anys, i atès que la construcció d'aquestes granges tenen més de 30 anys, el seu valor no podrà ser superior al 10% del valor de "reposició a brut" Art. 18-3).

b-3 – Costos d'urbanització Subsector 2a + Subsector 2b

Els costos d'urbanització del Subsector 2a + Subsector 2b, és la suma d'ambdós subsectors

Despeses d'urbanització subsector 2a	1.059.033,05 €
Despeses d'urbanització Subsector 2b	<u>5.142.741,12 €</u>
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ SUBSECTOR 2a i SUBSECTOR 2b	6.201.774,17 €

2-8-3-3 – Equilibri entre subsectors

L'equilibri entre subsectors d'acord amb l'article 114-7 D. 305/06 serà els rendiments de dits subsectors amb relació al conjunt de tots dos subsector.

Els rendiments seran la diferència entre els ingressos per les vendes del sòl industrial net, menys les despeses totals d'urbanització a les que caldrà afegir el valor del sòl inicial (valor sòl rústic a raó de 1 €/m² de sòl brut). En el quadre adjunt:

Subsectors	Sup. Total m ²	sòl industrial m ²	sòl industrial net (90%) m ²	Valor unitari €/m ²	Aprofitament €	Despeses urbanització €	Valor adqui. inicial del sòl €
Subsector 2a	22.252	11.424	10.281,60	140	1.439.424	1.059.033,05	22.252
Subsector 2b	107.152	55.335	49.801,50	140	6.972.210	5.142.741,95	107.152
Subsector2a+2b	129.404	66.759	60.083,10	140	8.411.634	6.201.774,17	129.404

Rendiment Aprof-Despeses €	Rendiment per m ² sòl brut
358.138,95	16,09468587
1.722.316,88	16,07358593
2.080.455,83	16,07721422

Pel que les diferències d'aprofitament seran:

Subsector 2a respecte al total (2a + 2b) 16,09468587 – 16,07721422 = 0,01747165 €/m²
Quina diferència respecte al total és d'un percentatge de:

$(0,01747165 \times 100) : 16,07721422 = 0,0108673366\% < 15\%$

Subsector 2b respecte al total (2a + 2b) $16,07358596 - 16,07721422 = -0,00362826 \text{ €/m}^2$
Quina diferència respecte al total és d'un percentatge de:

$$(0,00362826 \times 100) : 16,00757356 = -0,022567715\% < 15\%$$

Econòmicament aquestes diferències representen:

Diferència Subsector 2a respecte al total (2a+2b) = $0,01747165 \text{ €/m}^2$

Sup. Total Subsector 2a – 22.252 m^2 –

Import econòmic $22.252 \text{ m}^2 \times 0,01747165 \text{ €/m}^2 = 388,76 \text{ €}$

Diferència Subsector 2b respecte al total (2a+2b) = $-0,00362826 \text{ €/m}^2$

Sup. Total Subsector 2b – 107.152 m^2 –

Import econòmic $107.152 \text{ m}^2 \times -0,00362826 \text{ €/m}^2 = -388,78 \text{ €}$

Així les coses poden considerar-se ambdós sectors equilibrats econòmicament sense que hi hagin diferències a compensar.

2-9 – Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística adoptat en el Subsector 2a serà el sistema de reparcel·lació en la modalitat de “compensació bàsica” regulada en els articles 130 i 134 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost (LUC), modificant així el que estava previst en l'Avanç del Pla Parcial del 2020 (sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació), quina modificació es tramita en el sí de la present Modificació de l'Avanç del PPU el Vivet, pel Subsector 2a, mantenint en el Subsector 2b el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació.

El programa d'actuació serà iniciat dins l'any 2025 la tramitació de la present “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial nº 7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2 (2a i 2b)” i del “Pla Parcial Subsector 2a El Vivet”. Presentació i tramitació del “projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 2a” i “projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Subsector 2a” dins els sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva de la “Modificació de l'Avanç” i del “Pla Parcial del Subsector 2a”. Les obres d'urbanització del subsector 2a amb la corresponen rotonda d'accés a la carretera B-520, s'executaran en el termini d'un any a comptar de l'executivitat del “Projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 2a”.

Pel que fa al “Subsector 2b”, es preveu el seu desenvolupament en el termini del proper quadrienni, essent possible avançar aquest termini sempre que la majoria de propietaris de dit subsector 2b així ho acordin.

Les cessions de sòl públic i del 10% de l'aprofitament urbanístic d'ambdós subsectors es produiran amb l'aprovació definitiva dels respectius Projectes de Reparcel·lació.

Així mateix s'acompanya d'Annex 2 el Conveni Urbanístic de 27/02/2023, per tal de procedir al tràmit d'informació pública conjuntament amb el present projecte de Modificació de l'Avanç, donant compliment a l'article 26-3 del D. 305/2006 de 18 de juliol (Reglament de la LUC), quin document forma part del present projecte de Modificació de l'Avanç del PPU El Vivet.

2-10 – Disponibilitat de recursos hídrics

En el Projecte de l'Avanç del Pla Parcial urbanístic P.P.U. 7 El Vivet, aprovat l'any 2019, ja es va acompanyar l'Informe de disponibilitat de recursos hídrics, redactat per Sorea es deia que la dotació d'aigua potable pels sectors industrials és de 4 litres/per metre quadrat edificable de sòl industrial i dia (40 m³/Ha. dia), d'acord amb la dotació mínima establerta per l'Associació Espanyola d'Abastament d'aigua i Sanejament (AEAS) per a usos industrials.

Així les coses, atès que el sostre màxim edificable en tot el sector PP-7 El Vivet (Subsectors 1, 2a i 2b) és de $185.447 \times 0,44 = 81.596,68 \text{ m}^2$, el consum total del nou creixement serà de $8,159668 \times 40 \text{ m}^3/\text{ha dia} = 326,38 \text{ m}^3/\text{dia}$ equivalent a $119.131 \text{ m}^3/\text{any}$, i donat que la previsió del cabal màxim disponible pel municipi de Taradell és de $643.130 \text{ m}^3/\text{any}$ dels que els consums actuals són $520.582 \text{ m}^3/\text{any}$ te un diferencial de $643.130 \text{ m}^3/\text{any} - 520.582 \text{ m}^3/\text{any} = 122.548 \text{ m}^3/\text{any}$ quin excedent és superior als $119.131 \text{ m}^3/\text{any}$ necessaris pel Sector PPU7, pel que les necessitats de recursos hídrics en el nou sector quedaran cobertes.

2-11 – Prescripcions de l'informe de l'ACA (Expt. UDPH2019000350 i FUE2024-04100710)

2-11-1 – Referent al compliment de l'article 120-1a) DL 1/2010

Els projectes d'urbanització dels 2 sectors, inclouran en els seus respectius pressupostos, el cost global de la solució global de sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

2-11-2 – Referent al compliment de l'article 259 ter del RD 1290/2012

Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, i d'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, la xarxa d'aigües pluvials del sector, incorporarà un sistema de doble pou amb sortida superior cap a la xarxa general d'aigües pluvials i sortida inferior cap al segon pou, que a la vegada connectarà amb la xarxa d'aigües residuals. D'aquesta manera s'evitarà que les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament, amb elevades concentracions de contaminants produïdes en episodis de pluges, vagin al torrent, a través de la xarxa d'aigües pluvials.

2-11-3 – Compliment de l'article 100.1 de RDL 1/2001

Per tal de donar compliment de l'article 100.1 de RDL 1/2001:

Restarà prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa

2-11-4 - Sanejament

Respecte al sanejament es preveu una reserva de sòl per la possible implantació d'un sistema de depuració propi en el subsector 2b, de 100 m^2 , amb la qualificació "ST" (Serveis Tècnics) en el punt mes baix, a on està previst alternativament la implantació d'un sistema de bombament, tal com indica en el plànol "O-8 – Ordenació".

En el projecte d'urbanització caldrà incloure, tant en un supòsit com un altre, el cost total de la solució global.

Pel que fa a la suficiència de l'actual EDAR a continuació s'exposa la suficiència i capacitat d'absorbir aquest Sector:

La superfície total de sostre industrial edificable en tot l'àmbit del PPU-7 "El Vivet" (Subsector 1 i Subsector 2) és de 81.596 m² (24.659 m² Subsector 1; 9.791 m² Subsector 2a i 47.146 m² subsector 2b), que genera un valor total d'aigües residuals diaris de:

$$8,1596 \times 40 = 326 \text{ m}^3/\text{dia equivalent a } 118.990 \text{ m}^3/\text{any}$$

L'actual EDAR té un cabal màxim de disseny de 2.000 m³/dia, equivalent a 730.000 m³ any, dels quals actualment el cabal total d'utilització no arriba als 584.000 m³ any, pel que l'actual EDAR de Taradell és suficient pel que tot el sector industrial PPU "El Vivet".

No obstant basant-nos en cabal real resulta que el cabal real del sòl industrial "El Vivet" ja implantat en la part del "sòl urbà" d'acord amb les dades estadístiques de SOREA sobre superfície màxima edificada és de 6.920 m³/Ha i any, que per tot l'àmbit representaria:

$$8,1596 \times 6.920 = 56.464 \text{ m}^3/\text{any}$$

És a dir la meitat del ja calculat, pel que la capacitat de l'EDAR de Taradell pot absorbir dit cabal.

També recordar que respecte al sanejament de l'àmbit del sòl urbanitzable industrial del Pla Parcial 7 el Vivet, el Consell Comarcal d'Osona, va emetre el 12/12/2018, informe favorable sobre la possibilitat de connectar la xarxa d'aigües residuals del subsector 1 del Pla Parcial 7 El Vivet, a l'EDAR de Taradell, i en dit informe es deia:

"La superfície privada del sector és de 30.637 m².

L'ús serà industrial

L'abocament estimat d'aigua residual s'estima en 17.023,20 m³ a l'any.

L'EDAR receptora serà l'EDAR de Taradell

La xarxa de clavegueram es preveu separativa

La xarxa d'aigua pluvial no té destí final al sistema de sanejament d'aigua residual.

L'EDAR de Taradell es troba actualment per sota del 80% de saturació hidràulica en temps sec. Amb la incorporació del nou cabal estimat no sobrepassa aquest valor del 80% en temps sec.

Amb tot l'exposat s'informa favorablement sobre l'abocament de les aigües residuals que generaran en la connexió del Pla Parcial Urbanístic PPU7 "El Vivet Sector 01 a l'EDAR de Taradell"

Es preveurà la reserva de sòl per la implantació d'un sistema de depuració propi d'aigües residuals, amb caràcter preventiu, com a serveis tècnics (TA3) en el subsector 2b per mentre no sigui viable la connexió amb el sistema públic de sanejament. Aquesta determinació quedarà recollida en els plànols d'ordenació i en la normativa urbanística, en quina normativa es recollirà les condicions específiques d'aquest informe de l'ACA.

Límits dels abocaments d'aigües residuals

En la normativa urbanística s'incorporarà la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals i els procediments administratius per llurs autoritzacions d'acord amb l'establert al Reglament de Domini Públic Hidràulic (R.D. 849/1986 de 11 d'abril) i la Llei 20/2009 de 4 de desembre (Prevenició i Control Ambiental d'activitats de Catalunya).

2-11-5 – Suficiència de recursos d'aigua

Pel que fa a la suficiència dels recursos hídrics (aigua), s'acompanya l'Informe favorable de SOREA (Societat Regional de Abastecimiento de Aguas SAU) de 17 d'abril de 2019, referent al Subsector 1 i 2 (la totalitat dels 2a i 2b) es diu textualment:

“1 Antecedents i Objecte

L'objecte d'aquest informe és donar resposta al requeriment de documentació per a justificar la disponibilitat de recursos hídrics de l'abastament previs al polígon industrial El Vivet Sector 2 al municipi de Taradell (...)

2-2 Determinacions de les necessitats futures

El desenvolupament de les instal·lacions previstes en el document Pla Parcial Urbanístic PPU7 El Vivet Sector O2, suposa tal com es pot veure en aquesta taula, un increment de 56.441 m² de sostre màxim edificable d'activitat industrial El Vivet de Taradell.

Taula 1 – Previsions planejament PPU7 El Vivet Sector O2

Sector O	Dades	Unitats
Índex d'edificabilitat brut	0,44	m ² st/m ² sòl
Superfície de l'àmbit tot el subsector 2)	129.404	m ²
Sostre màxim edificable	56.441	m ²

La dotació calculada per l'abastament d'aigua potable de la superfície màxima edificable prevista al Pla Parcial Urbanístic PPU7 El Vivet (Subsector 1) és de 17.023,20 m³/any. Aquesta dotació s'ha establert tenint en consideració un rati de consum (m³/Ha) estimat per una demanda elevada (el càlcul del rati s'ha utilitzat el més favorable, és a dir, aquell amb una demanda més elevada. El perfil de demanda seleccionat per al càlcul s'ha generat considerant que en el nou sector tinguem com a mínim un gran consumidor amb una demanda igual a la màxima actual del polígon, i la resta consumidor mig, amb una demanda igual a la mitja actual del polígon).

Previsió consum nou sector	Dades	U
Rati consum per superfície edificada	6.920	m ³ /Ha any
Superfície màxima edificable	5,64	Ha
Consum previst	39.029	m ³ /any

Volum total dotacions. El municipi de Taradell compte actualment amb diversos punt de captació propis, amb un volum d'aprofitament autoritzat de 219.769 m³/any, segons expedient de concessió CT 0001315-3668/GI/1. El municipi també

s'abasteix de la companyia en alta de la Xarxa d'Osona Sud amb un cabal màxim de 446.760 m³/any (actualment) i una previsió de cabal màxim d'aprofitament de 643.130 m³/any (previsió futura).

Consums actuals. El consum actual de Taradell es situa en 432.127 m³/any (dades 2018) dividits en 117.058 m³ provinents de fons propis i 315.069 m³ de compra. La previsió de consum estimada pel sector O1 va ser de 17.023 m³/any i pel sector O2 és de 39.929 m³/any. Obtenint un valor total de 56.052 m³/any.

Conclusions de l'informe. Analitzant les dades del consum previstes pel desenvolupament urbanístic dels Sectors O1 i O2, junt amb el consum actual de Taradell, SOREA, Sociedad Regional de Abastecimiento de Agua, SAU, certifica que la xarxa actual d'abastament del municipi de Taradell podria garantir les necessitats que demandarà el nou àmbit urbanístic.”

Així doncs l'Informe de SOREA de 17 d'abril de 2019 ja feia l'informe on es garantia la suficiència de recursos hídrics (abastament aigua potable) tant pel subsector 1 com pel subsector 2 del PPU-7 El Vivet.

Consum d'aigua a situacions d'alerta eventual de sequera

En la pròpia normativa urbanística referent al consum d'aigua a l'àmbit s'incorporarà que en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/2020 de 8 de gener (Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera – DOGC número 8039 de 10 de gener de 2020 – Modificat per Acord GOV/18/2024 de 16 de gener DOGC número 9.082 de 18 de gener de 2024).

Inici de les obres d'urbanització condicionada a l'autorització de l'ACA

També s'incorporarà a nivell normatiu que l'inici de les obres d'urbanització, tant al subsector 2a com en el 2b, restarà condicionat a l'autorització de l'ACA d'haver acreditat satisfer la taxa corresponent per la seva participació en el cost de les obres d'ampliació del sistema de sanejament en alta (art. 89-7 de la Llei d'Urbanisme) i article 5-2 D.L. 3/2008 de 25 de juny Text Refós Llei de Taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya).

2-12 – Avaluació del risc hidrològic

Atès que l'Estudi d' "Avaluació del risc hidrològic" ja està fet i incorporat en l' "Avanç del Pla Parcial urbanístic PPU 7 "El Vivet" de 2019, a on en els "Antecedents" s'afirma:

“... a on l'àmbit de l'estudi no es troba ubicat en una zona potencialment inundable... les conques de la Riera de Taradell i de Monsa, situades al sud de l'àmbit, relativament a prop però a uns nivells considerablement inferiors, no havent cap tipus d'afectació. Els subàmbits del sector ubicats pròxim al pavelló municipal (extrem oest del nucli urbà) i a l'entorn del giratori de la Ctra. B-520 (nord al nucli urbà), ocupen terrenys de capçalera d'uns recs afluent dels cursos de la Riereta i de la riera de Taradell. En ambdós casos no hi ha cap tipus d'afectació a les lleres d'aquets recs afluent”.

I en les Conclusions finals, s'afirma:

“Es pot concloure que tot l'àmbit del Pla Parcial urbanístic PPU 7 El Vivet, resta fora de les zones inundables de la Riera de Santa Eugènia”.

Així les coses en el present projecte no s'altera cap dels continguts de dita Avaluació del risc hidrològic, essent vàlid dit estudi.

2-13 – Pla Desplaçaments Empreses

Si alguna empresa acull 200 treballadors o mes caldrà que dugui a terme el corresponent “Pla desplaçaments empreses” tal com estableix “El Pla de qualitat de l'aire” (horitzó 2027).

2-14 – Prescripcions del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona – Informe PMD24012 (IPB049-2024) de 15/05/2025

2-14-1 – Referent al projecte constructiu de la rotonda

Junt el projecte d'urbanització del Pla Parcial del Subsector 2a, que es redactarà i tramitarà en posterioritat a l'aprovació definitiva de la “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial urbanístic PPU7 El Vivet” i del projecte del “Pla Parcial del Subsector 2a del PPU 7 el Vivet”, es presentarà el “Projecte constructiu de la rotonda i dels accessos” redactat i signat per un enginyer tècnic d'obres públiques o enginyer de camins com determina l'article 126.1 del Reglament General de Carreteres.

En dit “projecte constructiu de la rotonda”, la geometria dels carrils d'incorporació ha d'ésser compatibles amb la normativa aplicable (3-1 de la Instrucció de Carreteres) i s'hauran d'estudiar i incloure les modificacions en la senyalització vertical i horitzontal necessàries per tal d'adaptar les característiques de la calçada troncal de la carretera B-520 a la nova proposta.

Aquesta nova rotonda d'accés serà construïda juntament amb les obres d'urbanització del Subsector 2a.

2-14-2 – Referent a l'accés del Subsector 2b amb la carretera C-745

L'accés a la carretera C-745 que es planteja en el Subsector 2b s'ha de dissenyar garantint el compliment de la normativa tècnica aplicable (Norma del traçat 3-1-C i la legislació sectorial de carreteres), per quin motiu el futur projecte d'urbanització del Subsector 2b haurà de donar compliment a dita normativa, sense que suposi una modificació de les dimensions de la carretera existent ni dels seus elements funcionals. Aquest projecte constructiu de l'accés a la carretera C-745 haurà d'ésser redactat i signat per un enginyer tècnic d'obres públiques o enginyer de camins, com defineix la legislació sectorial de carreteres (article 126-1 RGC), i caldrà incloure l'avaluació de les visibilitats i distàncies de parada/encreuament segons normativa tècnica aplicable (RGC). L'accés s'haurà de pavimentar garantint la continuïtat de la recollida d'aigües (sense aportació a la plataforma de la carretera), així com incloure la senyalització vertical i horitzontal necessàries.

Pel que fa als moviments en l'accés, es podran mantenir aquells girs a l'esquerra permesos en l'accés actual, per tant es podrà permetre el gir a l'esquerra de sortida en sentit a la rotonda existent a la carretera B-520, però no es permetrà el gir a l'esquerra des de la carretera C-745 d'entrada a l'accés, s'haurà de fer el canvi de sentit a la rotonda existent a la carretera B-520.

2-14-3 – Referent a l'Ordenació

Els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, tant del subsector 2a com del subsector 2b, delimitaran en precisió el domini públic de la carretera i dels seus elements funcionals que preceptivament estant qualificats de sistema viari, complint sempre amb el que estableix el Títol Quart Règim d'ús i protecció de la legislació sectorial de carreteres, el TRLC i el RGC pel que fa a les franges de protecció de les carreteres.

2-14-4 – Referent a l'Estudi de Mobilitat Generada

En l'Annex 4 s'acompanya l'Estudi de Mobilitat Generada (a on no es preveuen increments de trànsit que puguin afectar significativament a la xarxa viària existent), amb les prescripcions de l'informe d'ATM de 13/05/2025.

2-14-5 – Referent a les xarxes de serveis

a) Pel que fa al drenatge de la xarxa viària aquesta ha de ser independent del de la carretera i ha de disposar de capacitat suficient per tal de garantir que en cap cas es vessarà aigua a la mateixa. Els pous de registre no podran ubicar-se a la calçada anular de la rotonda pel que sempre quedaran fora d'aquest àmbit, havent-se de complir en el projecte d'urbanització del Subsector 2a.

b) Pel que fa a l'enllumenat de la xarxa viària s'ha de garantir en el projecte d'urbanització que no es produeixen enlluernaments als usuaris de la carretera i que l'administració titular de la carretera no rebrà noves instal·lacions d'enllumenat quin enllumenat es connectarà al subministrament públic.

c) Pel que fa a les conduccions subterrànies de serveis o paral·lelismes a la zona de domini públic de carreteres no s'autoritzen en general (article 104-c del RGC), a menys que, excepcionalment i amb la deguda justificació, així ho exigeixi la prestació d'un servei públic essencial o aquelles que hagin estat declarats d'interès públic. En les zones de servitud de carreteres es poden autoritzar conduccions subterrànies que corresponguin a la prestació d'un servei públic o d'aquells que hagin estat declarats d'interès públic, sempre i quan se situïn el més lluny possible de la carretera

d) Pel que fa a la situació dels centres de transformació, distribució i/o mesura estan sotmesos a la línia d'edificació de la carretera B-520 i C-745.

e) en tots els projectes d'urbanització caldrà donar compliment a l'informe precedent de carreteres amb codi 167807aj emès per la Direcció General de Carreteres, de data 31 de març de 2008, sobre el POUM de Taradell

2-14-6 – Referent a les prescripcions genèriques

Pel que fa a les franges de protecció per a les carreteres B-520 i C-745, són les determinades pel Text Refós de la Llei de Carreteres (TRLR) en els seus articles, 34, 36, 38 i 40, i són les següents:

– Zona de domini públic, tal i com queda definida a l'article 34 del TRLC, comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 3 metres.

– Zona de servitud, tal i com queda definida a l'article 36 del TRLC, consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors d'esplanació, a una distància de 8 metres.

– Zona d'afectació, tal i com queda definida a l'article 38 del TRLC, consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 30 metres.

– Línia d'edificació, tal i com queda definida a l'article 40 del TRLC, franja de terrenys a banda i banda de la carretera, que s'ha de situar respecte a l'aresta exterior de la calçada a 25 metres.

a) Legislació sectorial de carreteres

S'ha de garantir l'aplicació de la legislació sectorial en matèria de carreteres, és a dir, s'ha de donar compliment al RGC i al TRLC.

La legislació de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la present MPPU i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

b) Domini públic i zones de protecció

S'ha de respectar la delimitació del domini públic viari i les zones de protecció derivades de la carretera B-520 i C-745, segons TÍTOL QUART (Regim d'ús i protecció) definits al TRLC.

S'ha de definir de forma molt clara (línies i valors numèrics), la delimitació del domini públic viari i les zones de protecció derivades de l'esmentada autopista, segons TÍTOL QUART (Regim d'ús i protecció) definits al TRLC.

On les zones de domini públic, servitud i afectació se superposin en funció que es mesurin des d'un vial o un altre, preval la condició de zona de domini públic sobre la de servitud, i la d'aquesta sobre la d'afectació, qualsevulla sia la via o element determinant de la mesura, segons l'article 72 punt 3, del TRLC.

Cal grafiar en els plànols de la MPPU, el domini públic i les zones de protecció de les carreteres esmentades.

Al respecte cal remarcar:

Es prohibeix qualsevol tipus d'activitat en la zona de domini públic, tal i com queda definida a l'article 35 del TRLC. En la zona de servitud, s'han de respectar totes les restriccions en els usos segons l'article 37 del TRLC.

c) Línia d'edificació

La línia d'edificació genèrica establerta a la legislació sectorial de carreteres es situa a 25 metres de l'aresta exterior de calçada (línia blanca exterior) de la carretera B-520 i de la C-745.

La línia d'edificació es mesura segons la línia blanca exterior del tronc. Les zones de domini públic, servitud i afectació també han de situar-se paral·leles a la geometria en planta, però mesurades des de l'aresta exterior de l'esplanació (inclòs ramals o vies d'enllaços).

Totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'han de situar, com a mínim, per darrera de la línia d'edificació. Cal grafiar la línia d'edificació en els plànols de la MPPU.

d) Conduccions subterrànies

A la zona de servitud es poden autoritzar les conduccions subterrànies que corresponguin a la prestació d'un servei públic o d'aquells que hagin estat declarats d'interès públic, sempre i quan se situïn al més lluny possible de la carretera, segons article 104 punt c del RGC.

e) Aparcaments

Els aparcaments es situaran fora de la zona de servitud.

f) Contaminació acústica.

Es donarà compliment al D. 176/2009, de 10 de novembre (Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny).

g) Publicitat

Amb caràcter general, es prohibeix instal·lar publicitat en una franja de 100 metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera, segons l'article 42 del TRLC, i segons article 168 de la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de Simplificació i millorament de la regulació normativa.

h) Residus

No es permeten activitats en el sector que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària. Totes les activitats han de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

i) Enllumenat

S'ha de recollir en aquest projecte l'obligació per part del promotor del compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Els sistemes d'il·luminació no han d'afectar negativament als usuaris de les carreteres afectades. Si es produís enlluernament en la via, els promotors hauran d'executar les mesures adients per a solucionar-ho.

j) Noves infraestructures

S'escau ressaltar que les ocupacions definitives per establir les noves infraestructures i les seves zones de protecció de les diferents vies seran les definides en els corresponents estudis informatius, projectes de traçat i/o projectes constructius. Un cop aprovats definitivament, tenen la condició de xarxa viària bàsica,

als efectes de planejament urbanístic, i prevalen sobre les determinacions d'aquest. Així, el planejament urbanístic s'haurà d'ajustar a la nova situació segons article 33.1 del RGC i segons article 14.2 del TRLC.

k) Documentació gràfica

En la present Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet, s'han corregit els plànols O-14 i els d'ordenació del número 8 al 11 d'acord amb les prescripcions demanades.

2-15 – Prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 9/04/2025

En l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió celebrada el 9 d'abril de 2025, en el punt 1, va emetre informe favorable a l'efecte de l'article 87 del TRLU (DO 1/2010 de 3 d'agost), sobre la Modificació de l'Avanç del Pla Parcial 7 El Vivet, al terme municipal de Taradell.

L'acord es pren a la vista de l' "Informe-Proposta" dels Serveis Tècnics a on en l'apartat "Valoració de l'expedient" a on s'afirma que s'ha donat compliment a les consideracions efectuades per la Comissió en data 15 de novembre de 2024 per quan:

- 1 – S'han incorporat a la normativa urbanística de l'Avanç la fitxa normativa d'ambdós subsectors, en les quals es fixen els paràmetres i el sistema d'actuació de cadascun dels àmbits.
- 2 – S'elimina dels objectius de la modificació, les referències al conveni urbanístic.
- 3 – Es justifiquen el compliment dels estàndards de forma individualitzada per cadascun dels subsectors en relació al canvi de reserves d'aparcament.

Així mateix en el punt 3, del mateix acord de 9/04/2025 es demana que cal recaptar l'informe de la Direcció General d'Infraestructures pel que fa a les possibles afectacions de la carretera B-520 i incorporar les seves consideracions prèviament a l'aprovació definitiva del document.

Al respecte, aclarir que els Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona va efectuar informe en data 15/05/2025, quines prescripcions han estat incorporades en el present projecte de la Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU-7 El Vivet, tal com es descriu en l'apartat "2-14 – Prescripcions del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona –(Informe PMD24012)" "

3 - NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 – Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació Puntual de l'Avanç Pla Parcial PPU 7 El Vivet correspon al del Subsector 2a i subsector 2b, delimitat en els plànols d'ordenació O-11 "Divisió dels Subsector 2a i 2b". Aquest àmbit de planejament té la consideració de sòl urbanitzable delimitat discontinu d'ús industrial.

Art. 2 – Contingut

La normativa de la Modificació Puntual de l'Avanç figura en els plànols d'ordenació.

Art. 3 – Vigència

Aquesta normativa entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual de l'Avanç del PPU 7 El Vivet, i la seva vigència serà indefinida per mentre no es revisi el POUM de Taradell. La interpretació de les determinacions es faran d'acord amb el que disposa l'article 10 de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010 de 3 d'agost).

Art. 4 – Acompliment de la normativa del POUM

Tota la normativa vigent del POUM de Taradell serà d'aplicació universal amb caràcter general, sense que siguin excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat en el present document.

La normativa específica de la present Modificació Puntual serà d'obligat compliment per les parcel·lacions, llicències d'obres, usos i construccions que es desenvolupin dintre dels àmbits Subsector 2a i 2b del PPU-7 El Vivet. En tot el que no estigui específicament previst en aquesta normativa serà d'aplicació de forma complementària la normativa urbanística del POUM.

Art. 5 – Acompliment de normatives sectorials

5.1.- Residus

Pel que fa als residus que generin les obres d'urbanització i les construccions, s'estarà al que disposa el Decret 89/2010 i RD 105/2008 amb les actualitzacions de 615/2018, gestionats exclusivament en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de conformitat amb el "Pecat 20" (Programa general de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya 2013-

2020), “Progroc” (Programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya), i “Progenic” (Programa de gestió de residus municipal).

Així mateix els projectes d'urbanització hauran de preveure l'emplaçament d'instal·lacions per la recollida selectiva de residus domèstics.

5.2.- Atmosfera:

a) Límits d'emissions

Les emissions de les instal·lacions de combustió compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre amb les derogacions parcials del Decret 138/2018 de 3 de juliol.

b) Límit sorolls i vibracions

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, d'acord amb la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.

c) Contaminació lumínica

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2001 de 31 de maig (actualitzada el 14/3/2015) d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i la seva modificació per la Llei 9/2011 de 29 de desembre es preveu pels espais lliures del sector un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adequaran a les prescripcions de la citada llei, d'acord amb els criteris d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

5.3.- Protecció contra incendis.

Totes les activitats hauran de complir el previst en els Real Decret 314/2006 de 17 de març (amb les actualitzacions de 26/6/2017), i demés normatives que les substitueixin.

La vialitat complirà amb totes les determinacions del C.T.E. DBSI5 (normativa de protecció contra incendis) i RD 1371/2007.

Caldrà mantenir les franges de protecció per a la prevenció d'incendis forestals d'acord amb la Llei 5/2003 de 22 d'abril.

5.4.- Barreres Arquitectòniques

Es complirà tot lo disposat en el Decret 135/95 de 24 de març (Codi d'accessibilitat de Catalunya) i aprovació del codi d'accessibilitat (Decret 17/2002 de 5 de març per mentre no s'aprovin les disposicions reglamentaries de la vigent Llei 13/2014 de 30 d'octubre), així com el que sigui d'aplicació de la Llei 13/2014 de 30 d'octubre “Llei d'Accessibilitat” i l'Ordre VIV/561/2010 de 1 de febrer (Document tècnic de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació). En els projectes d'urbanització s'haurà d'incorporar en la memòria un apartat justificatiu de compliment de les condicions d'accessibilitat.

5.5.- Protecció Mediambiental

Les mesures de seguiment i supervisió proposades en l'informe mediambiental, seran d'obligat compliment.

Art. 6 – Divisió del sòl

Aquesta Modificació Puntual qualifica el sòl en “sistemes” (sòl públic) i “zones” (sòl privat) tal com determina l'article 96 de les normes urbanístiques del POUM.

Art. 7 – Sistemes i zones urbanístiques

Els sistemes urbanístics de sòl públic determinats en aquest Subsector 2a i 2b són els “Espais Lliures – clau VP”, “Equipaments – clau EQ”, “Serveis tècnics – clau TA” i “Vialitat – clau XV”, quines superfícies totals són les del corresponent plànol normatiu.

FITXES NORMATIVES

	SUBSECTOR 2a		SUBSECTOR 2b		TOTAL SUBSECTOR 2	
	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%
Espais Lliures (VP)	3.828 m ²	17,20%	19.627 m ²	18,32%	23.455 m ²	18,13%
Equipaments (Eqa)	1.318 m ²	5,92%	6.522 m ²	6,09%	7.840 m ²	6,06%
Xarxa viària (XV)	5.649 m ²	25,39%	25.571 m ²	23,86%	31.220 m ²	24,12%
Serveis Tècnics (TA2)	33 m ²	0,15%	97 m ²	0,09%	130 m ²	0,10%
Industrial (31)	11.424 m ²	51,34%	55.335 m ²	51,64%	66.751 m ²	51,59%
TOTAL	22.252 m ²	100,00%	107.152 m ²	100,00%	129.404 m ²	100,00%

TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 8 – Regulació

La regulació dels sistemes urbanístics són els que venen determinats en el POUM 2009, és a dir:

- Espais lliures oberts – Clau VP “Sistema general de zones verdes (jardins, places i parcs urbans) que figuren en els plànols d’ordenació. Regulats en el Títol III, Capítol II Secció 3 de les normes urbanístiques del POUM articles 110 i 111.

La franja de zona verda situada en paral·lel a la carretera de Vic es resoldrà amb un arbrat dens i suficient per disminuir el impacte visual des de la carretera i des del nucli residencial “La Madriguera”, al igual que en la vorera del vial perimetral que limita exteriorment el sector també es disposarà d’un arbrat dens i suficient per disminuir el impacte visual del sector industrial.

- Equipaments comunitaris – Clau EQa (Equipaments esportiu)

Regulats en el Títol III, Capítol II, Secció 5 de les normes urbanístiques del POUM articles 114, 115

- Serveis tècnics – Clau TA (Sistemes Tècnics i ambientals – Serveis tècnics d’energia)

Regulats en el Títol III, Capítol II Secció 2 article 103 de les normes urbanístiques del POUM articles 114 i 116

- Vialitat – Clau XV

Regulats en el Títol III, Capítol II, Secció 2, article 103 – Sistema de comunicació- sistema viari clau XV articles compresos entre el 102 i 108.

La rotonda de la carretera a Vic B-520 té la consideració de “xarxa bàsica territorial (clau XVa)” regulada en els articles 103 i 104 de les normes urbanístiques del POUM.

El vial que comunica la rotonda amb el Subsector 1 té la consideració de “xarxa viària bàsica (clau XVb)” regulada en l’article 105 del POUM.

Art. 9 – Ordenació

L’ordenació del sòl destinat a sistemes es concreta en el plànol d’ordenació que són normatius i vinculants.

Art. 10 – Sistema d’actuació urbanística

El sistema d’actuació urbanística en el Subsector 2a és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (article 130 i 134 D.L. 1/2010” i en el Subsector 2b continuarà amb el sistema urbanístic de reparcel·lació per cooperació.

Art. 11 – Reserves d’aparcament

En la present modificació s’incrementen les reserves d’aparcament tant per grans camions com per turismes, just a l’entrada de la nova rotonda, com en l’àmbit nord, és a dir ambdós subsectors.

Art. 12 – Autoritzacions del Servei Territorial de Carreteres

En les franges de protecció de les carreteres B-520 i C-745 (franges a cada costat de la via de 30 m. d'amplada) s'ha de sol·licitar la preceptiva autorització o informe del servei territorial de carreteres d'acord amb els articles 35, 37, 39 i 47 del D.L. 2/2009 de 25 d'agost (Text Refós de la Llei de Carreteres).

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ
DE L'AVANÇ DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC P.P.U. 7 EL VIVET**

TARADELL

Annex 1

Fitxes Cadastrals

**PROMOTOR: RAMON CODINA i PUIG
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ**

Referencia catastral: 08278A011001690000ZI

Localización:

Polígono 11 Parcela 169

CAN JAUMIC. TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

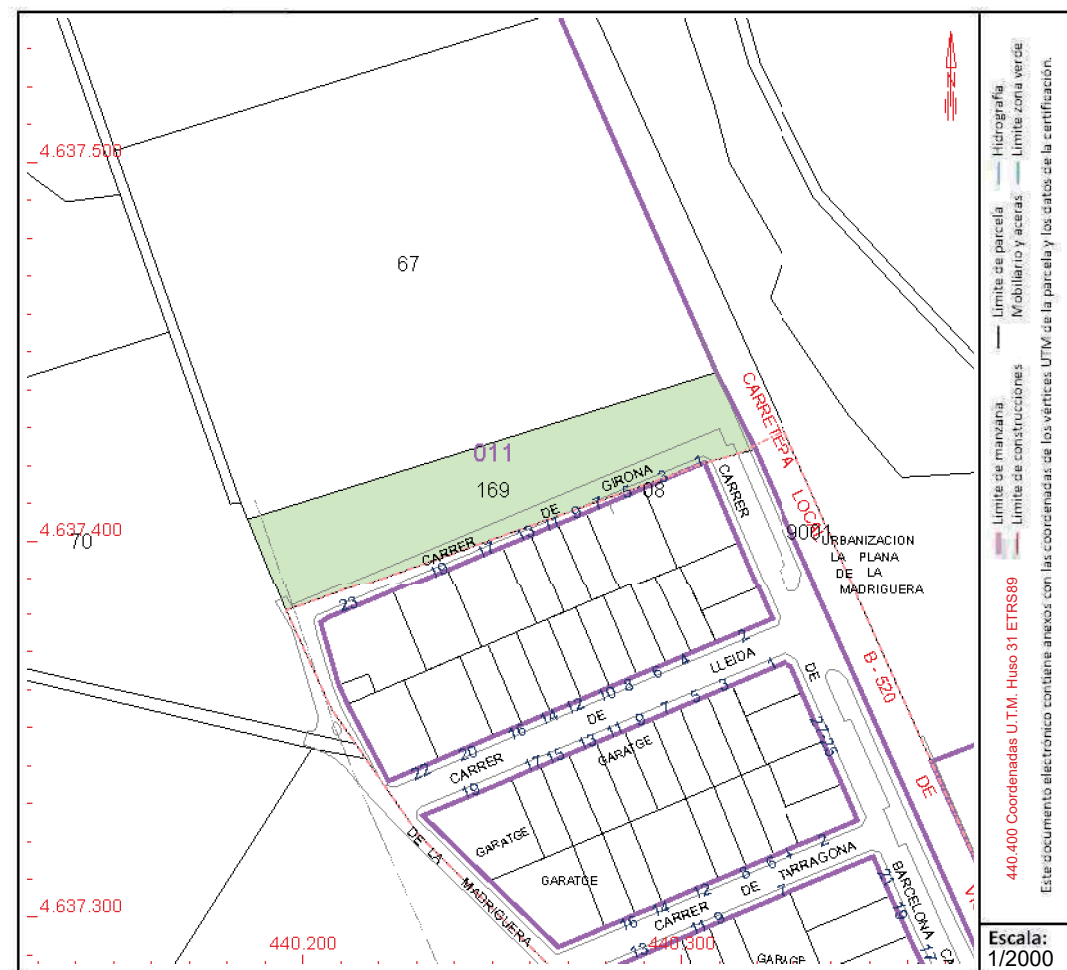
Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	3.146

Superficie gráfica: 3.146 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001700000ZM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 170
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

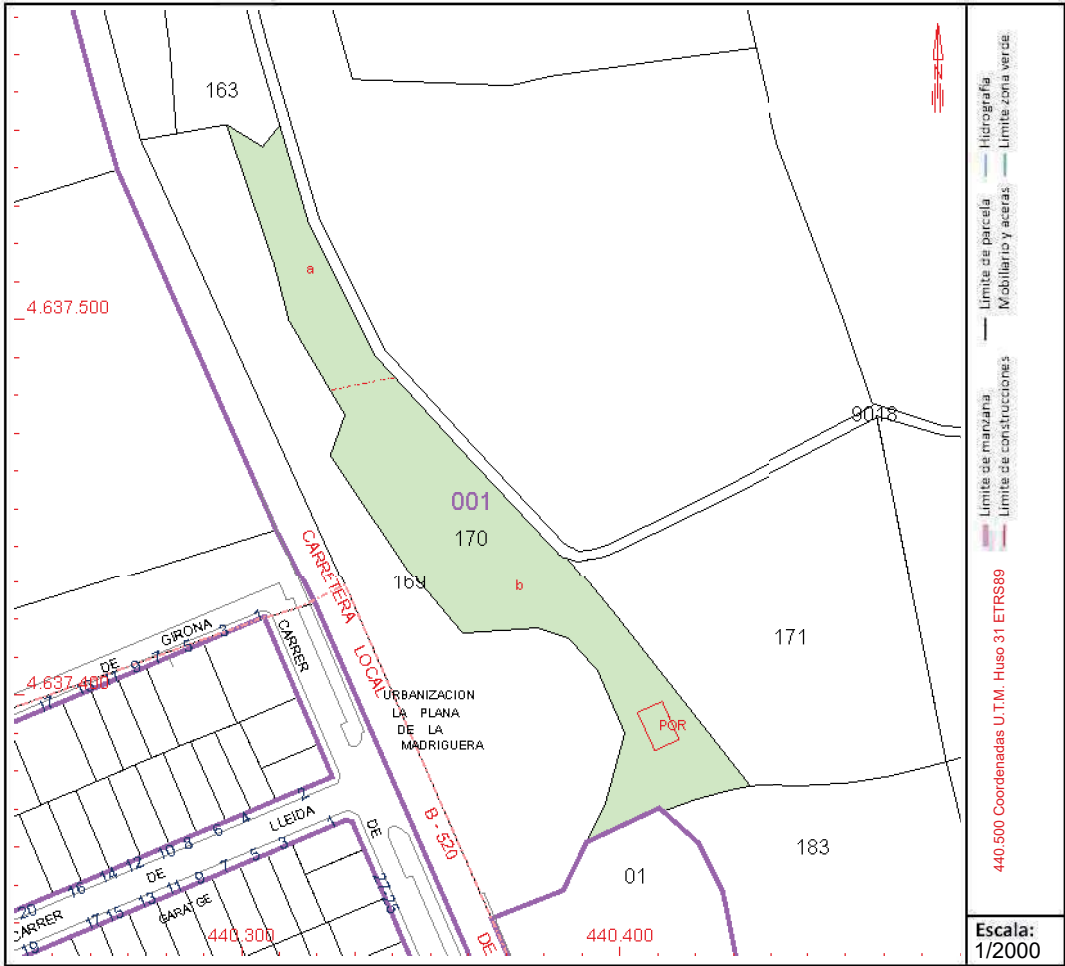
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 39 m2
Año construcción: 1995

Construcción	
Destino	Escalera / Planta / Puerta
AGRARIO	01/00/01
	Superficie m²
	39

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
a	I- Improductivo
	Intensidad Productiva
	00
	Superficie m²
	995

PARCELA

Superficie gráfica: 4.570 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001710000ZO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

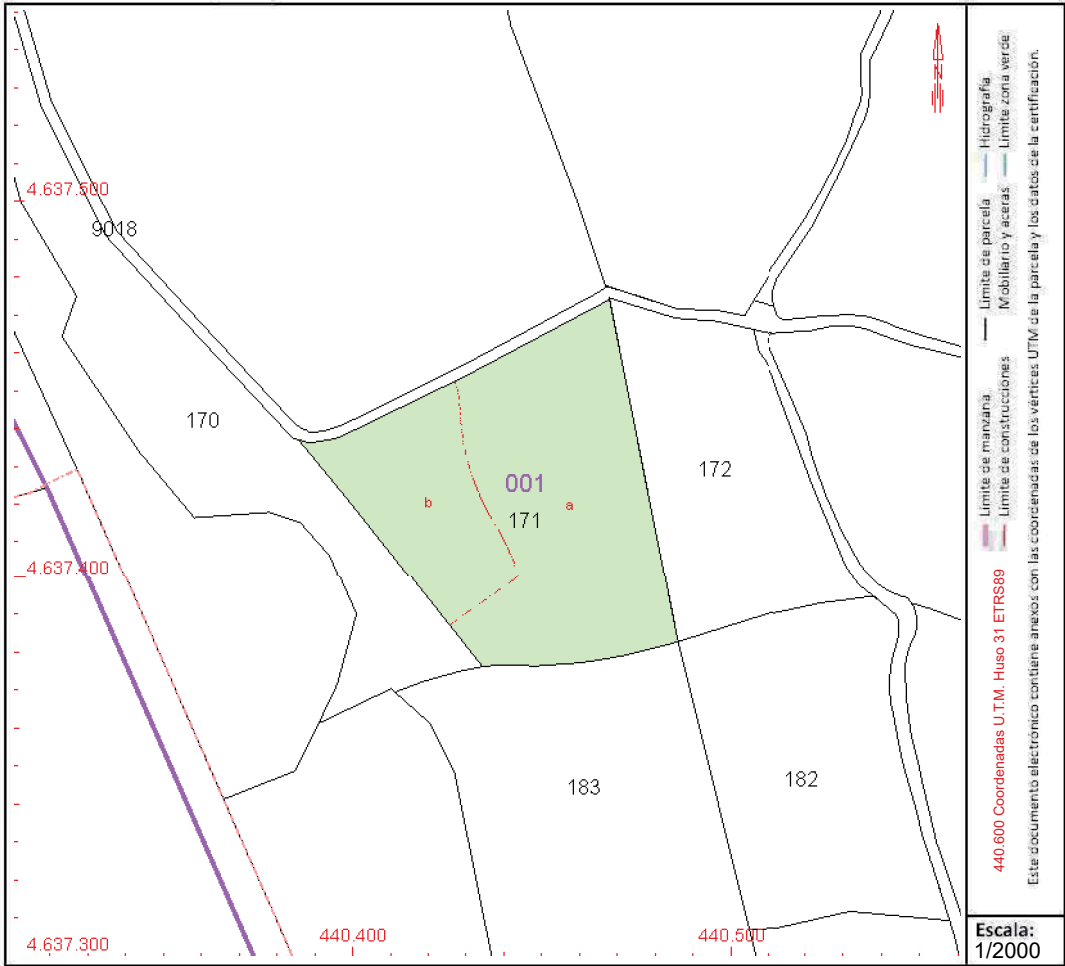
Localización:
PL POLIGONO 19 Polígono 1 Parcela 171
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	3.906
b	I- Improductivo	00	1.746

PARCELA

Superficie gráfica: 5.652 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001730000ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 173
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

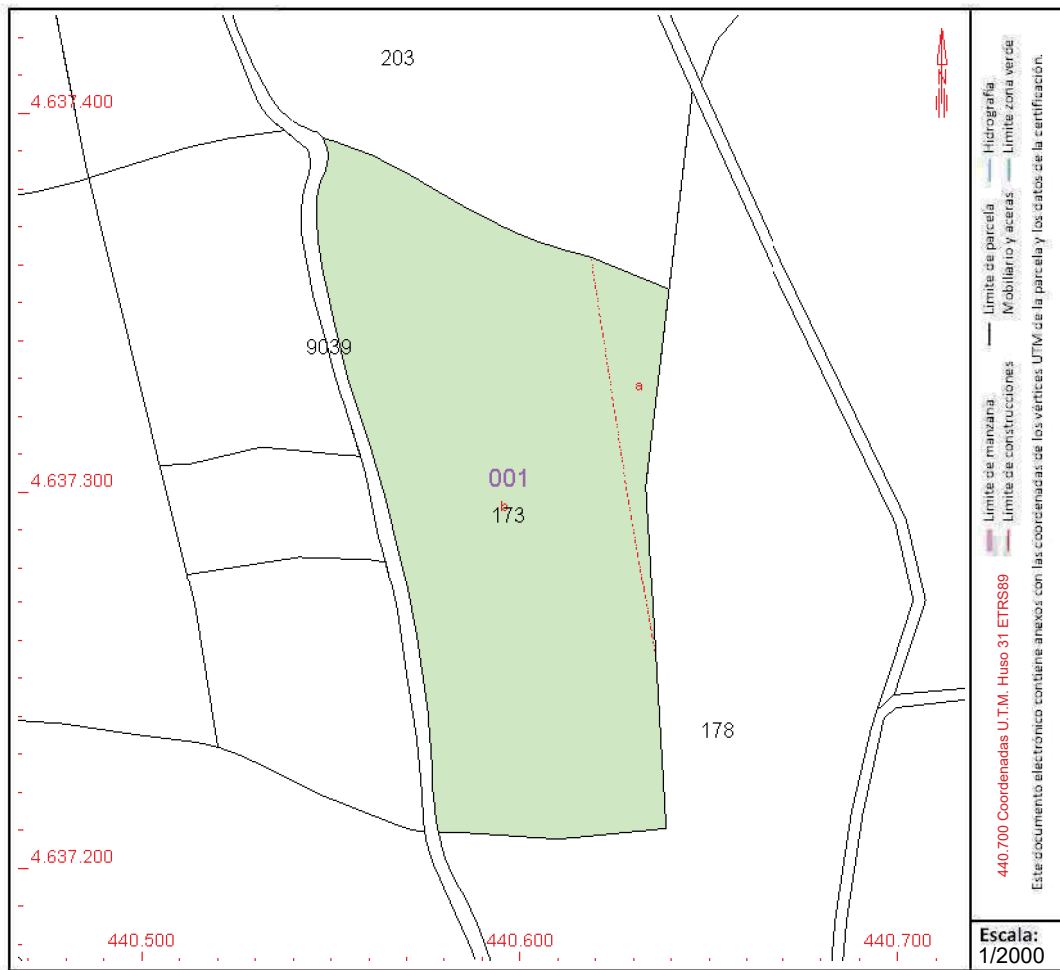
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secoano	01	835
b	I- Improductivo	00	10.972

PARCELA

Superficie gráfica: 11.807 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0472801DG4307S0000AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 19
08552 TARADELL [BARCELONA]

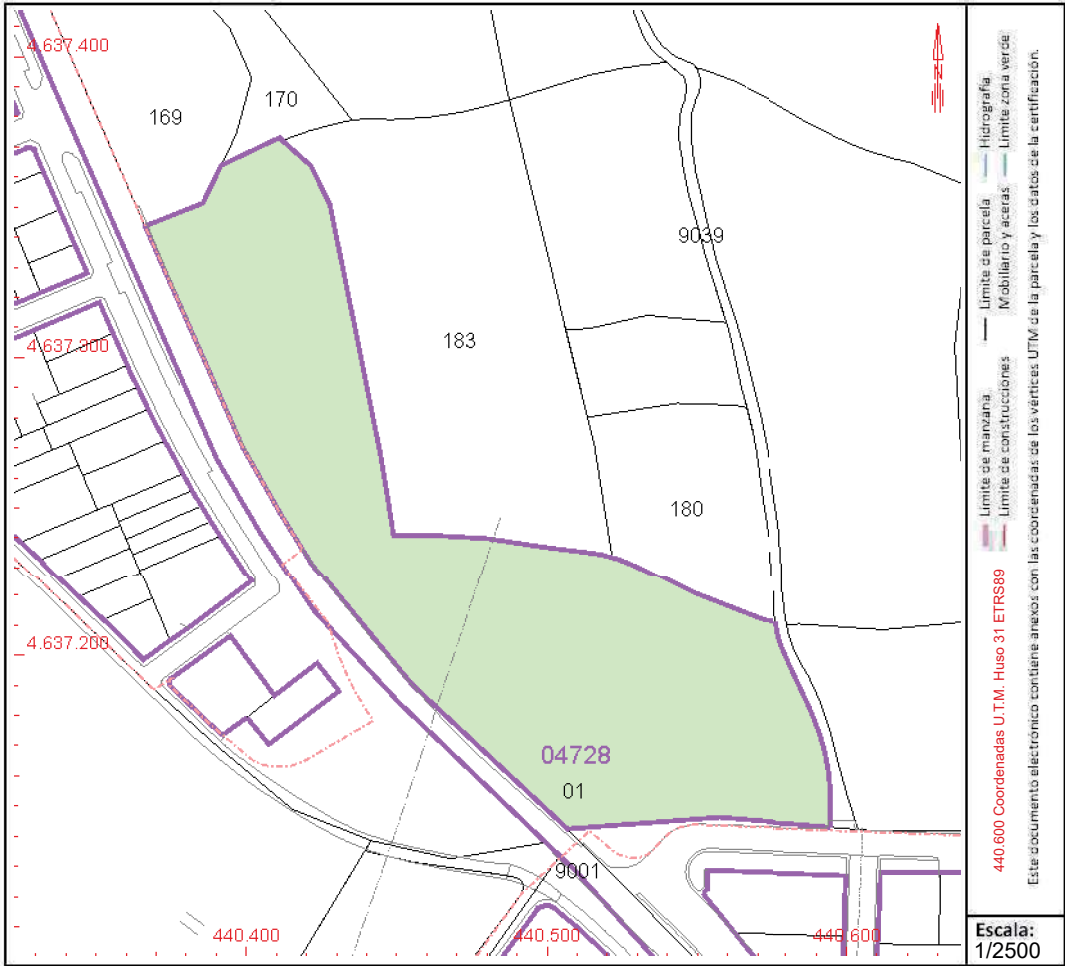
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	16.995

PARCELA

Superficie gráfica: 16.995 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001830000ZZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

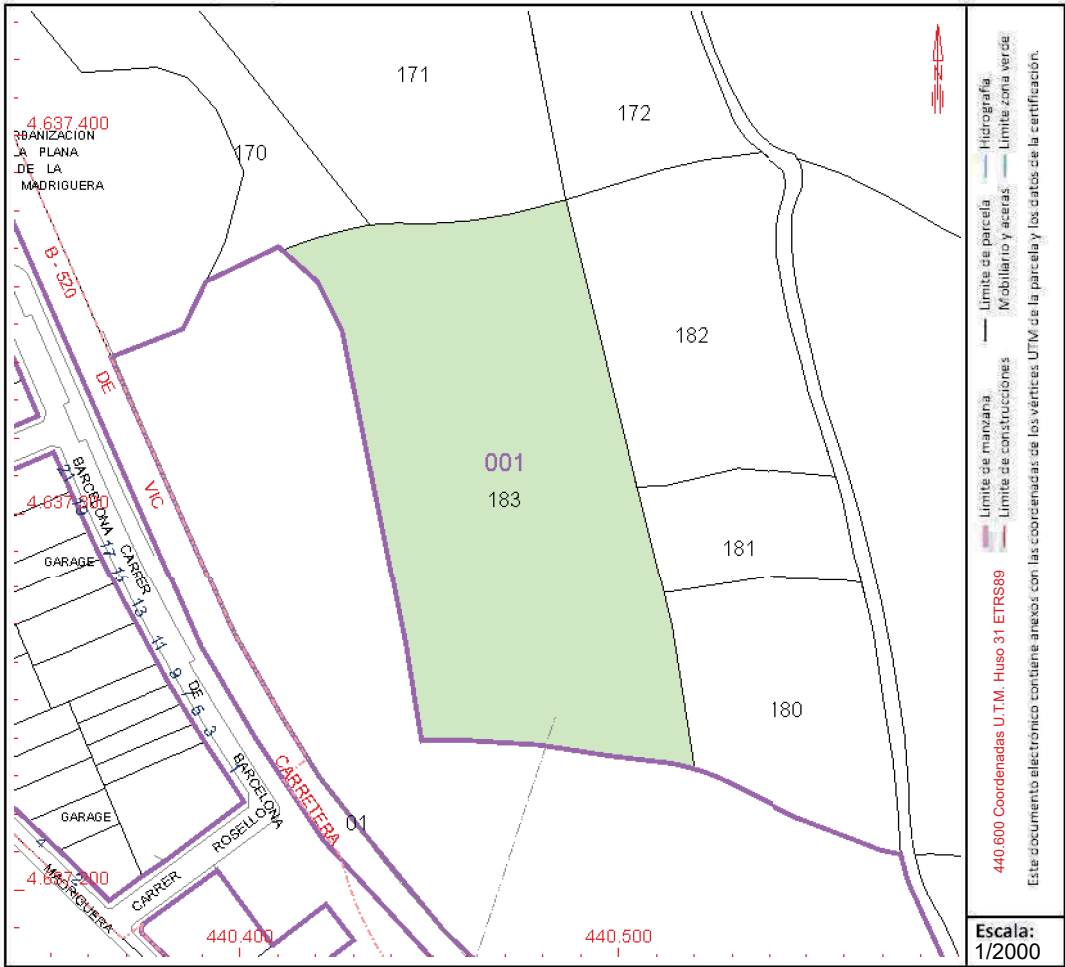
Localización:
PL POLIGONO 19 Polígono 1 Parcela 183
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
0	I- Improductivo	00	9.853

PARCELA

Superficie gráfica: 9.853 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001820000ZS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 19 Polígono 1 Parcela 182
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
a	I- Improductivo
b	I- Improductivo

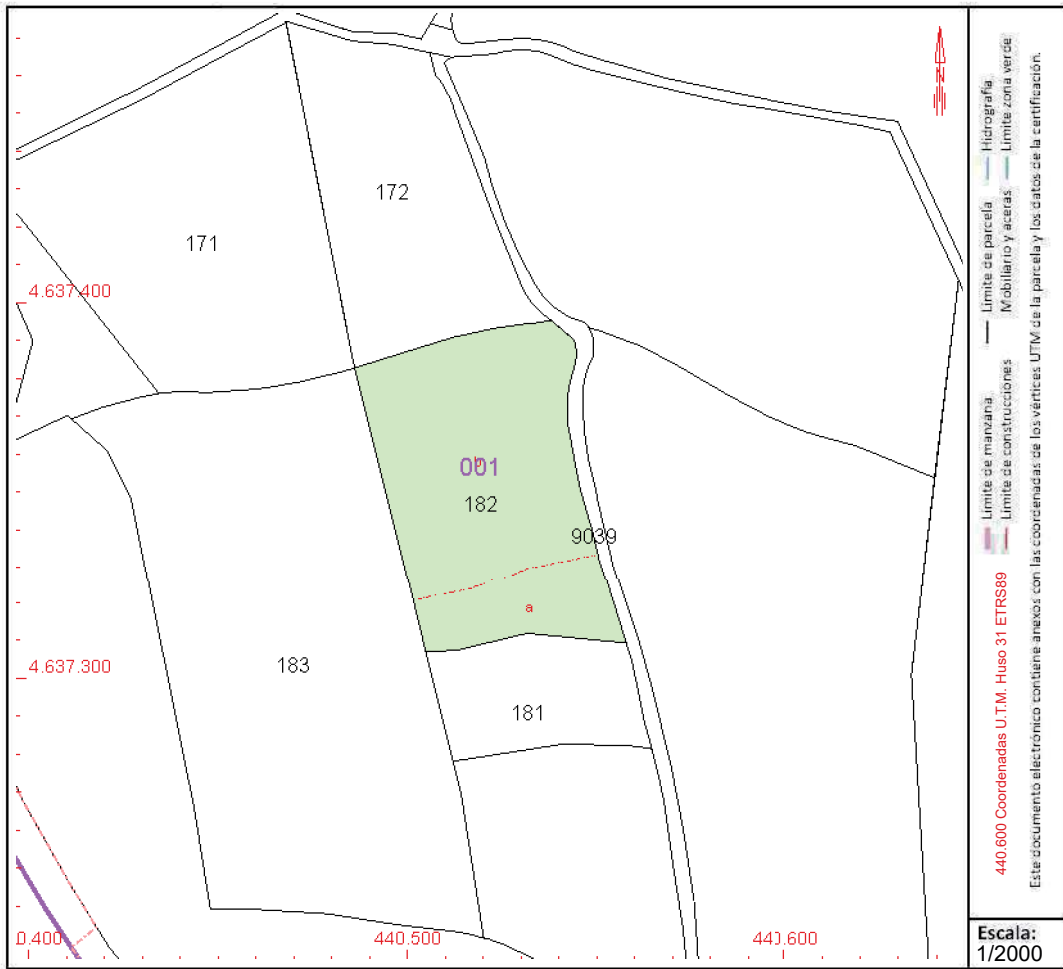
Intensidad Productiva	Superficie m²
00	923
00	3.369

PARCELA

Superficie gráfica: 4.292 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001810000ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 19 Polígono 1 Parcela 181
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

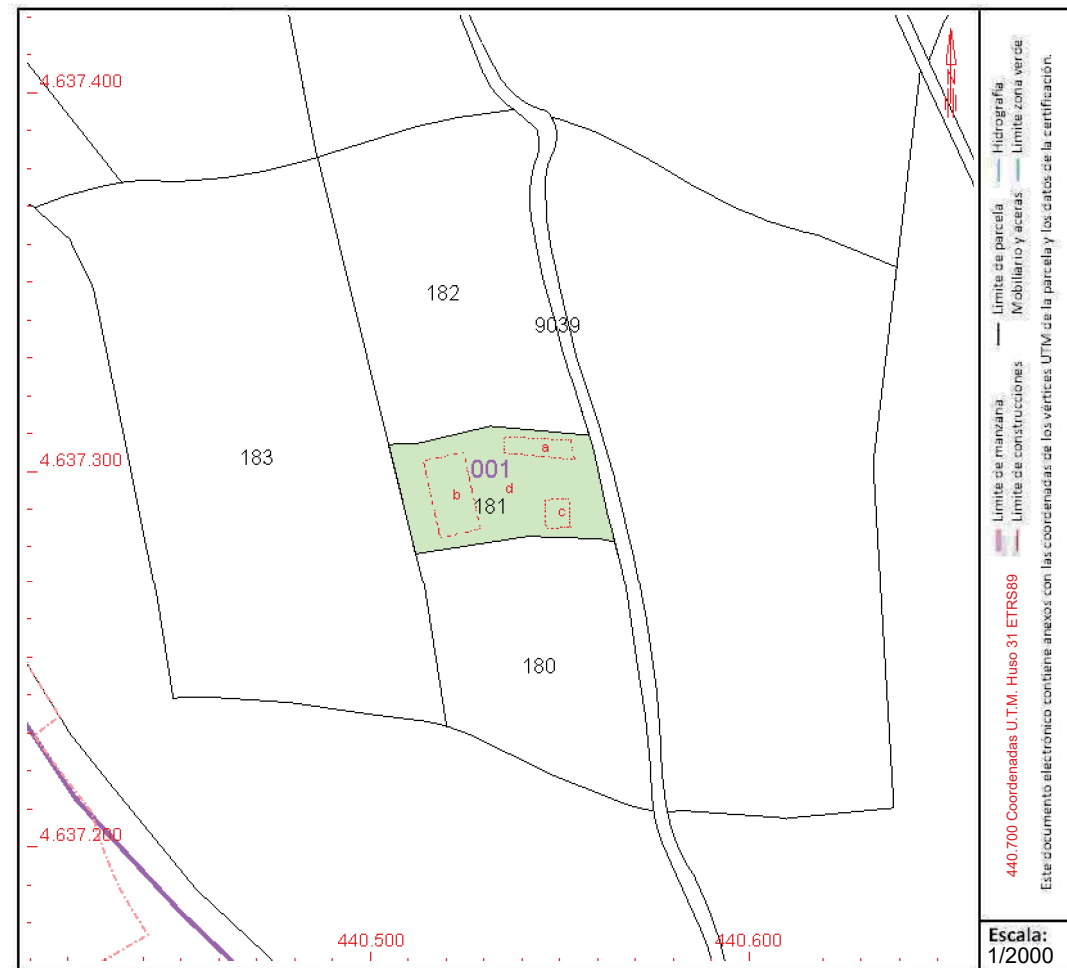
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	84
b	I- Improductivo	00	225
c	I- Improductivo	00	48
d	I- Improductivo	00	1.161

PARCELA

Superficie gráfica: 1.518 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001800000ZJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 19 Polígono 1 Parcela 180
NOI XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

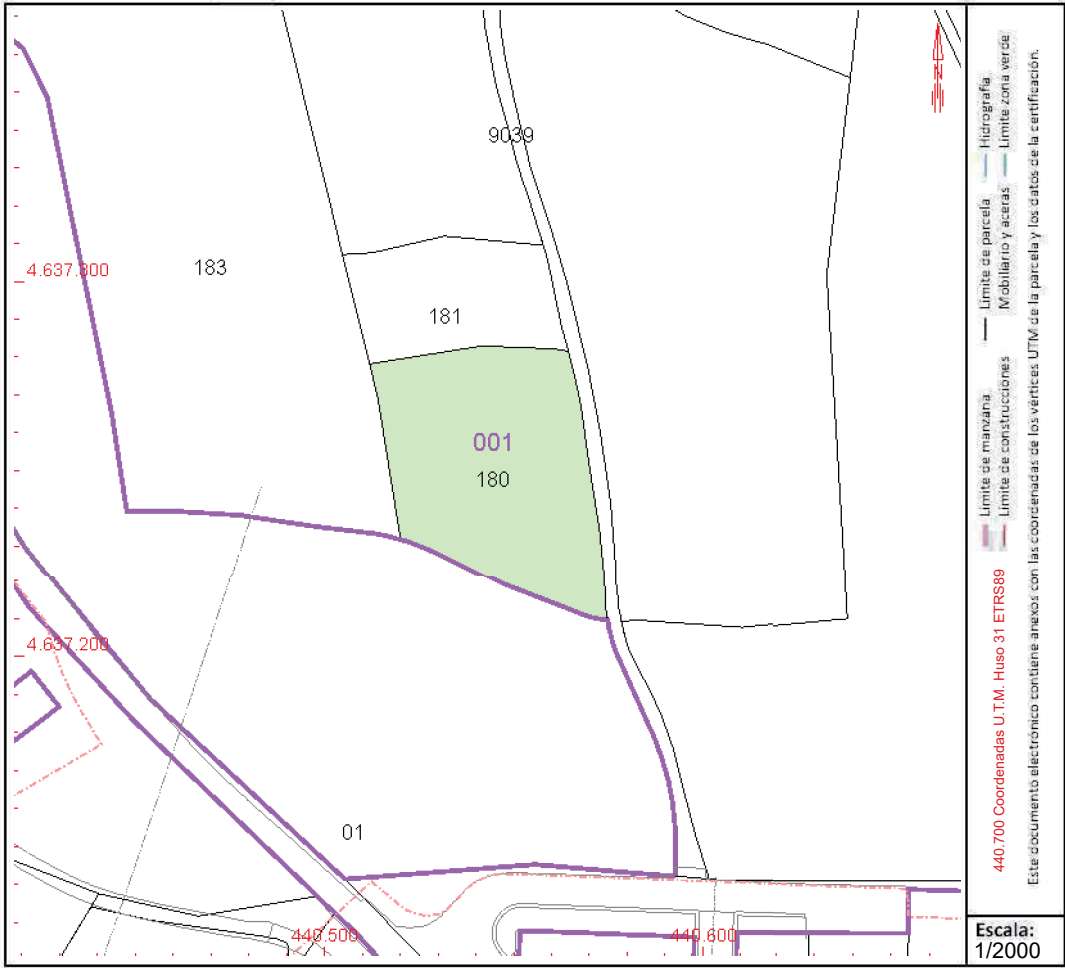
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	3.254

PARCELA

Superficie gráfica: 3.254 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001780000ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

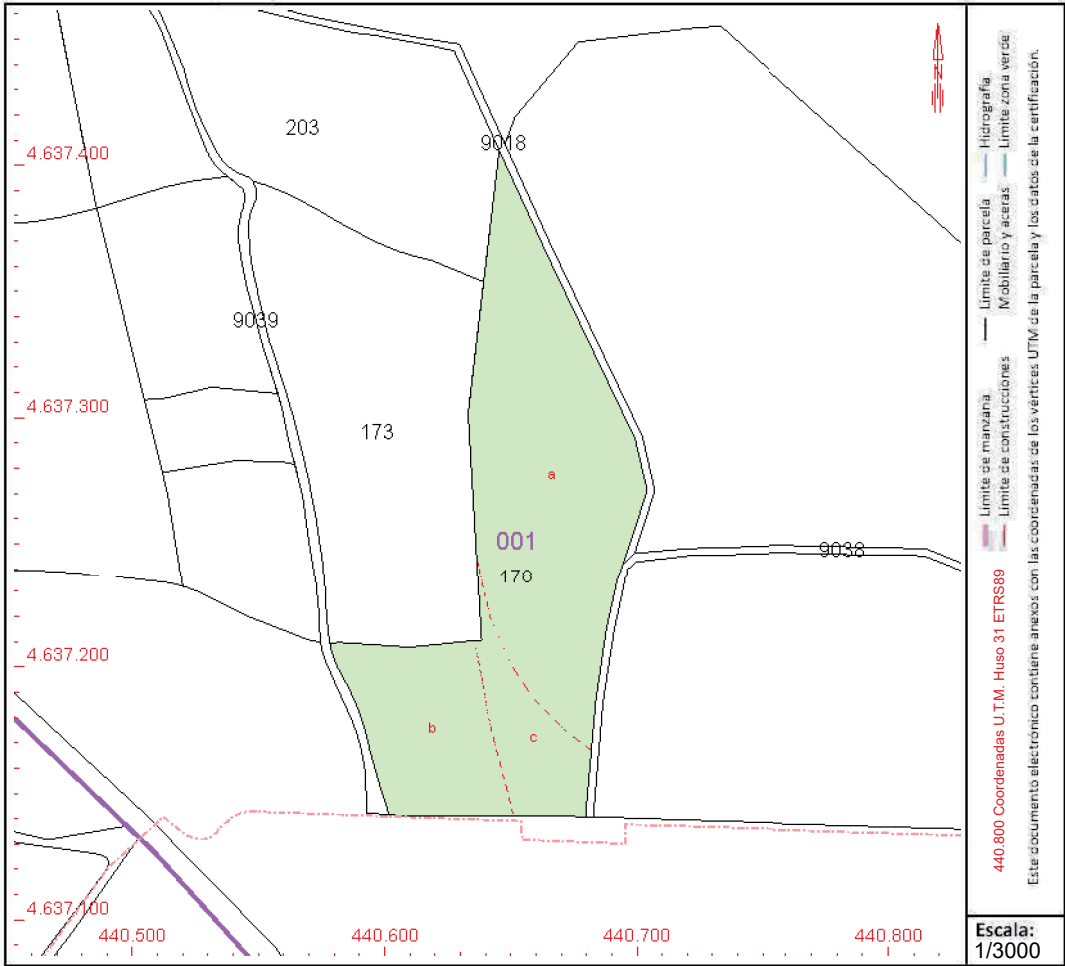
Localización:
Polígono 1 Parcela 178
VIVET. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
a	MB Monte bajo	02	9.645

PARCELA

Superficie gráfica: 14.982 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0773706DG4307S0000PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TREBALL 16
08552 TARADELL [BARCELONA]

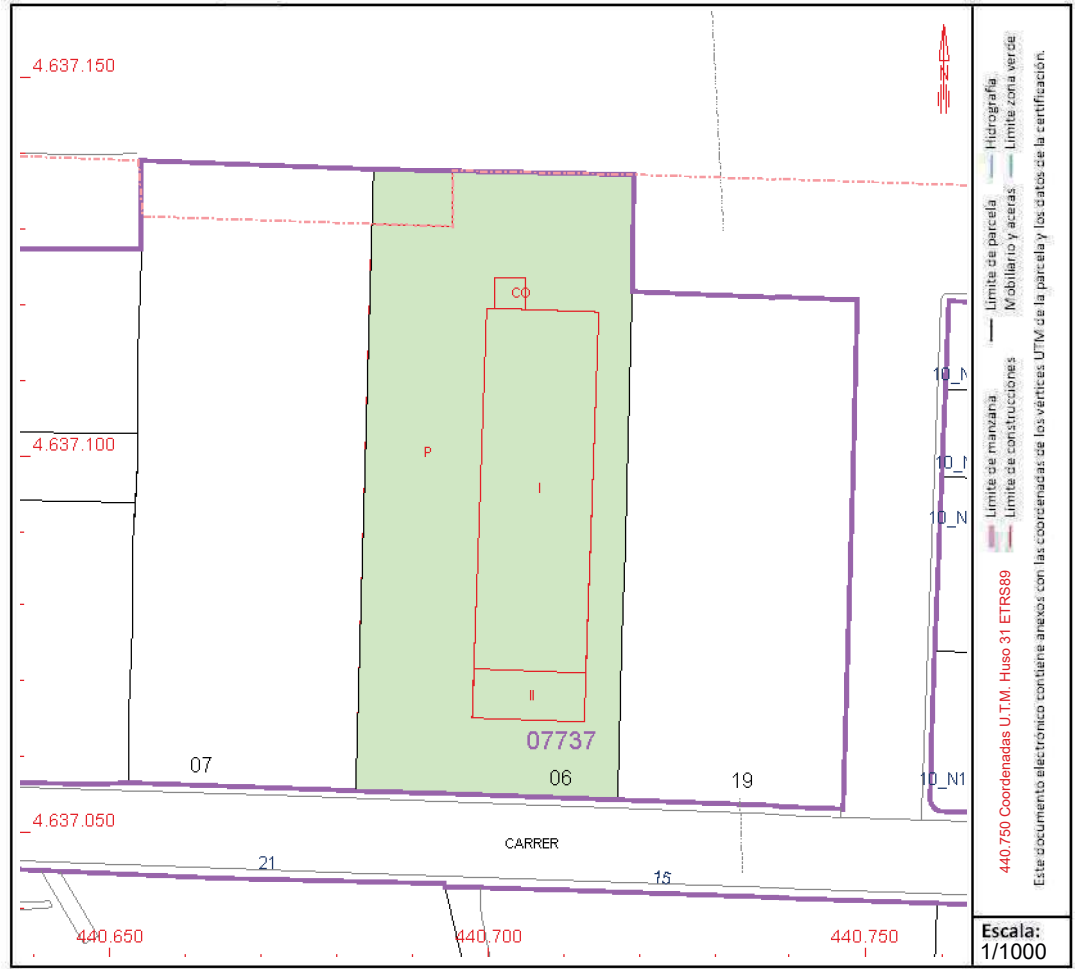
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	77

PARCELA

Superficie gráfica: 2.857 m2
Participación del inmueble: %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001870000ZA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 187
CAN PERE XIC. 08552 TARADELL [BARCELONA]

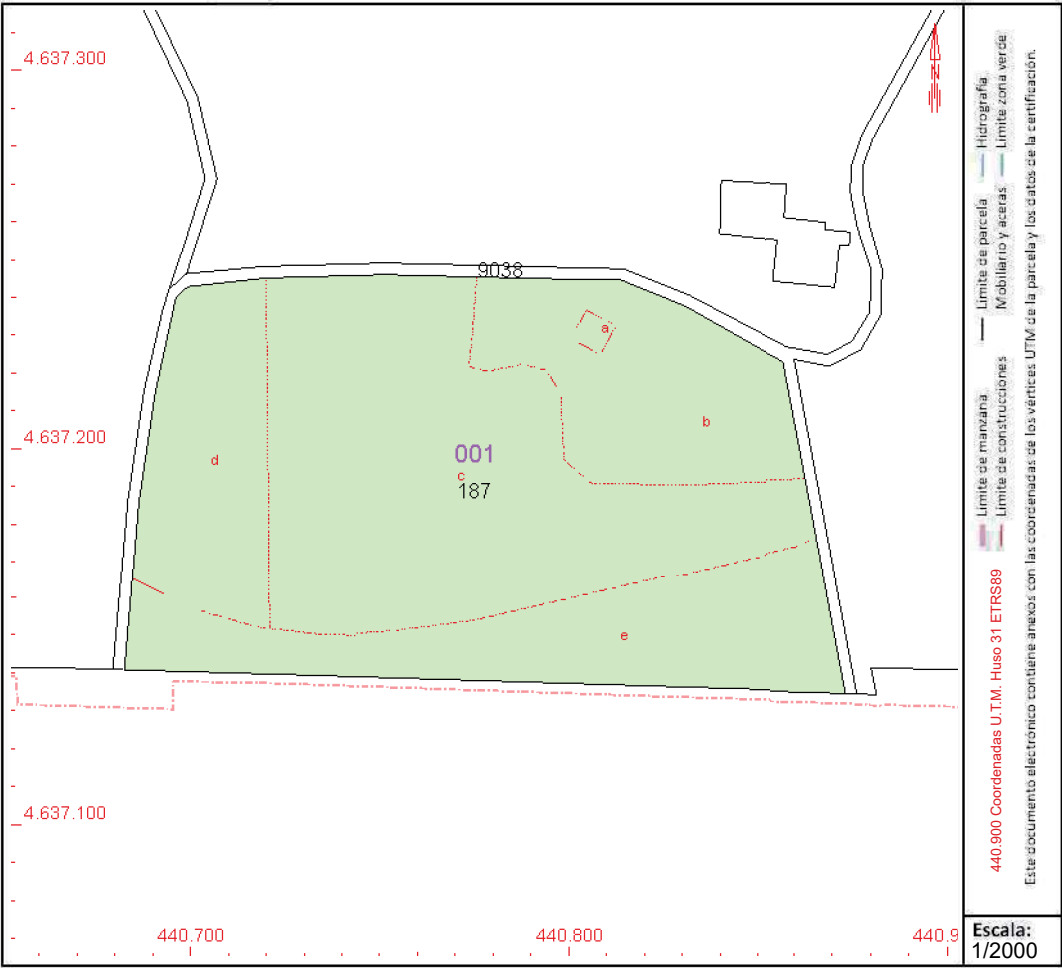
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	76
b	MB Monte bajo	02	3.290
c	C- Labor o Labradío secoano	02	8.215
d	MB Monte bajo	02	2.696
e	I- Improductivo	00	4.003

PARCELA

Superficie gráfica: 18.280 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1072801DG4317S0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

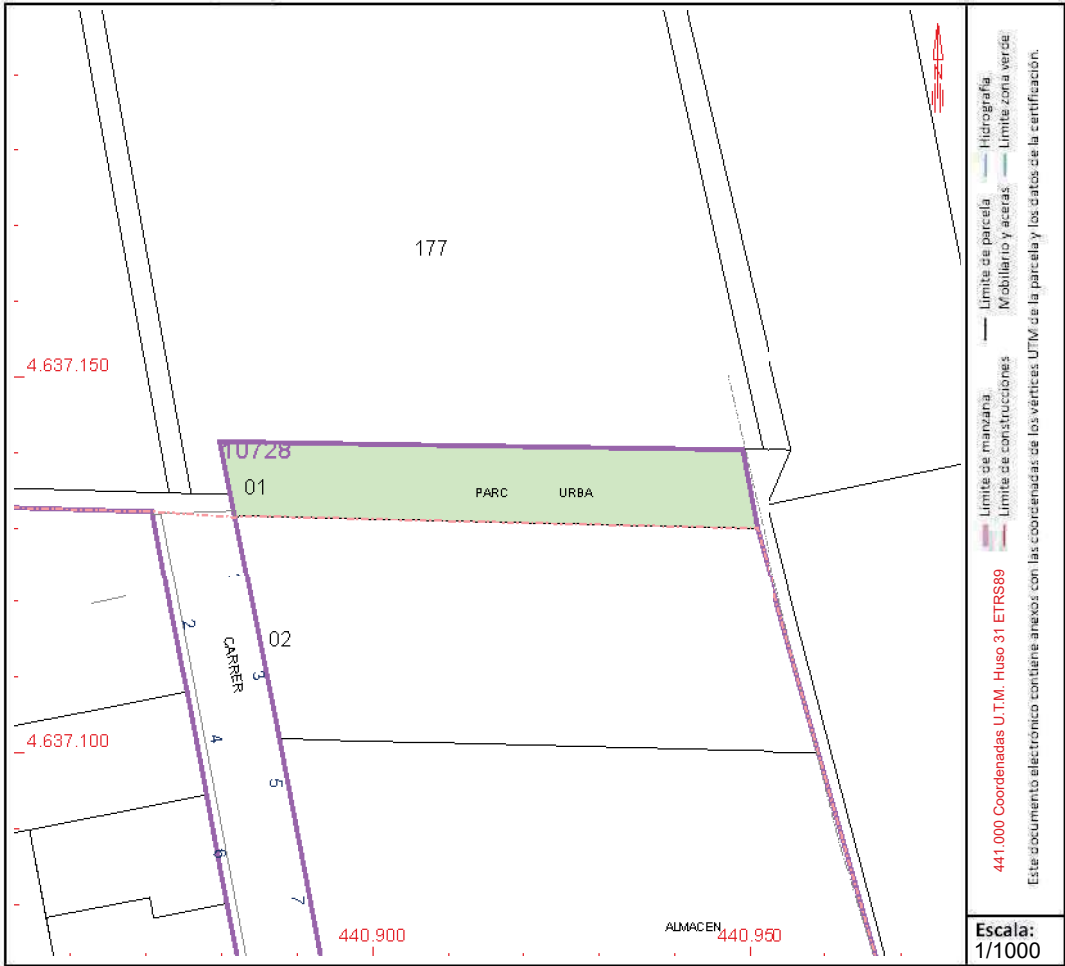
Localización:
CL VIVET, EL
08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I- Improductivo	00	689

PARCELA

Superficie gráfica: 689 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001002040000ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 204
RICART. TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

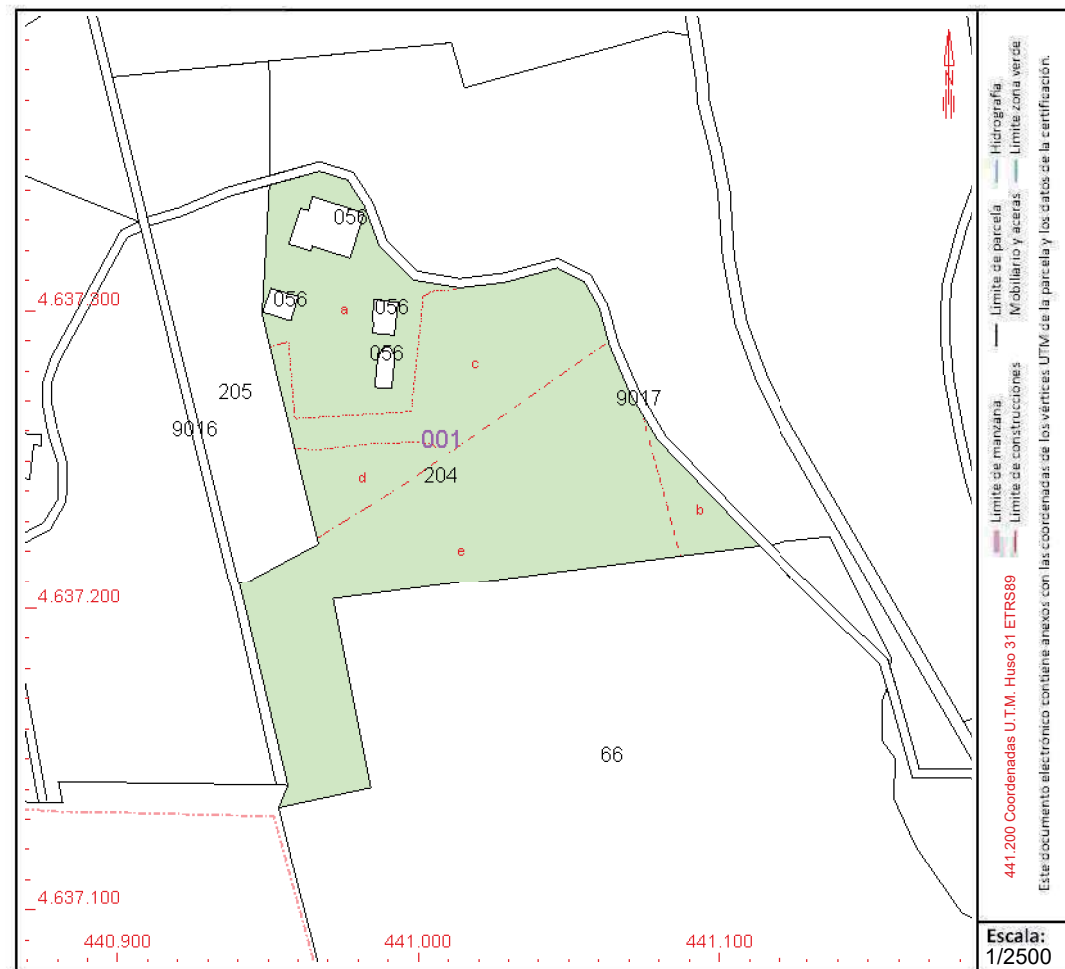
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	I- Improductivo	00	2.729
b	C- Labor o Labradío secoano	01	580
c	C- Labor o Labradío secoano	01	3.032
d	C- Labor o Labradío secoano	01	846
e	I- Improductivo	00	7.648

PARCELA

Superficie gráfica: 14.835 m2

Participación del inmueble: %

Tipo:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001000660000ZP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

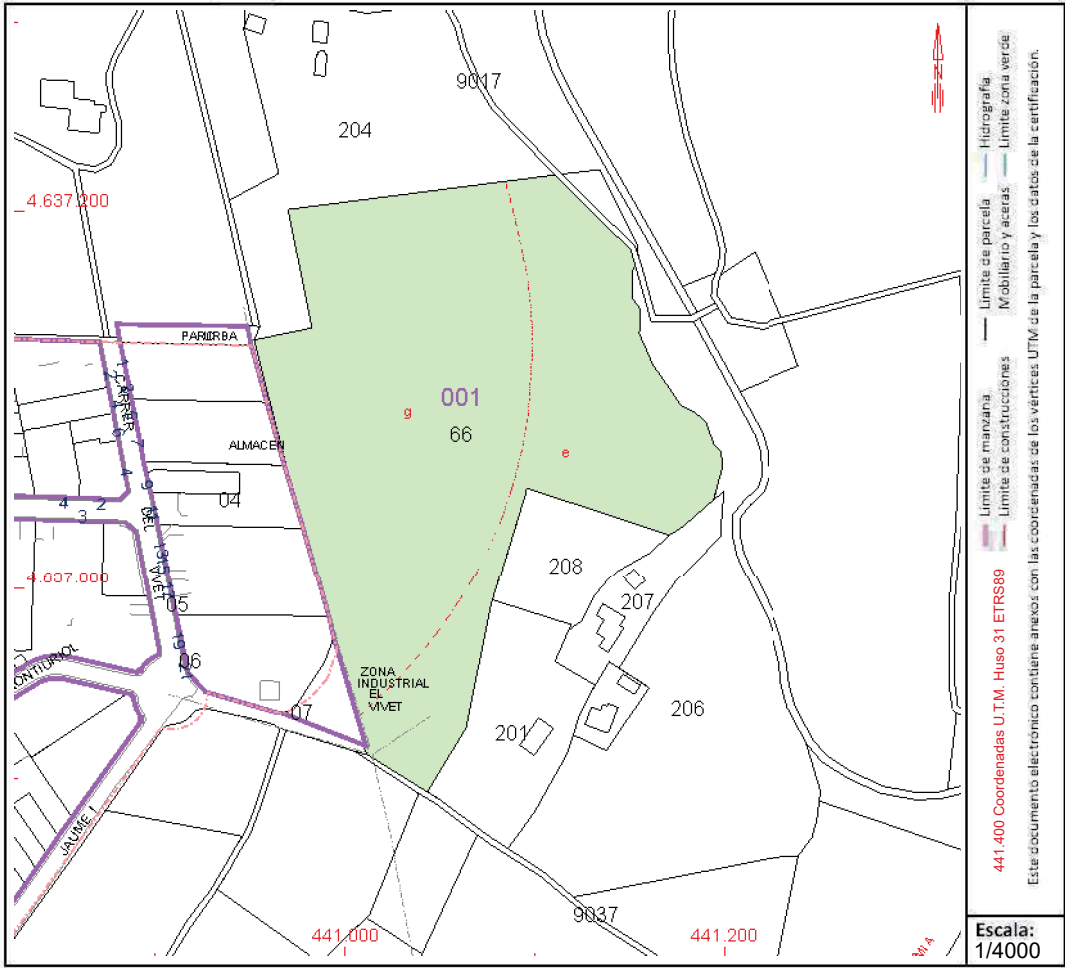
Localización:
Polígono 1 Parcela 66
RICART. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
e	C- Labor o Labradío secoano	01	16.634

PARCELA

Superficie gráfica: 44.363 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1072807DG4317S0000KJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VIVET, EL
TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

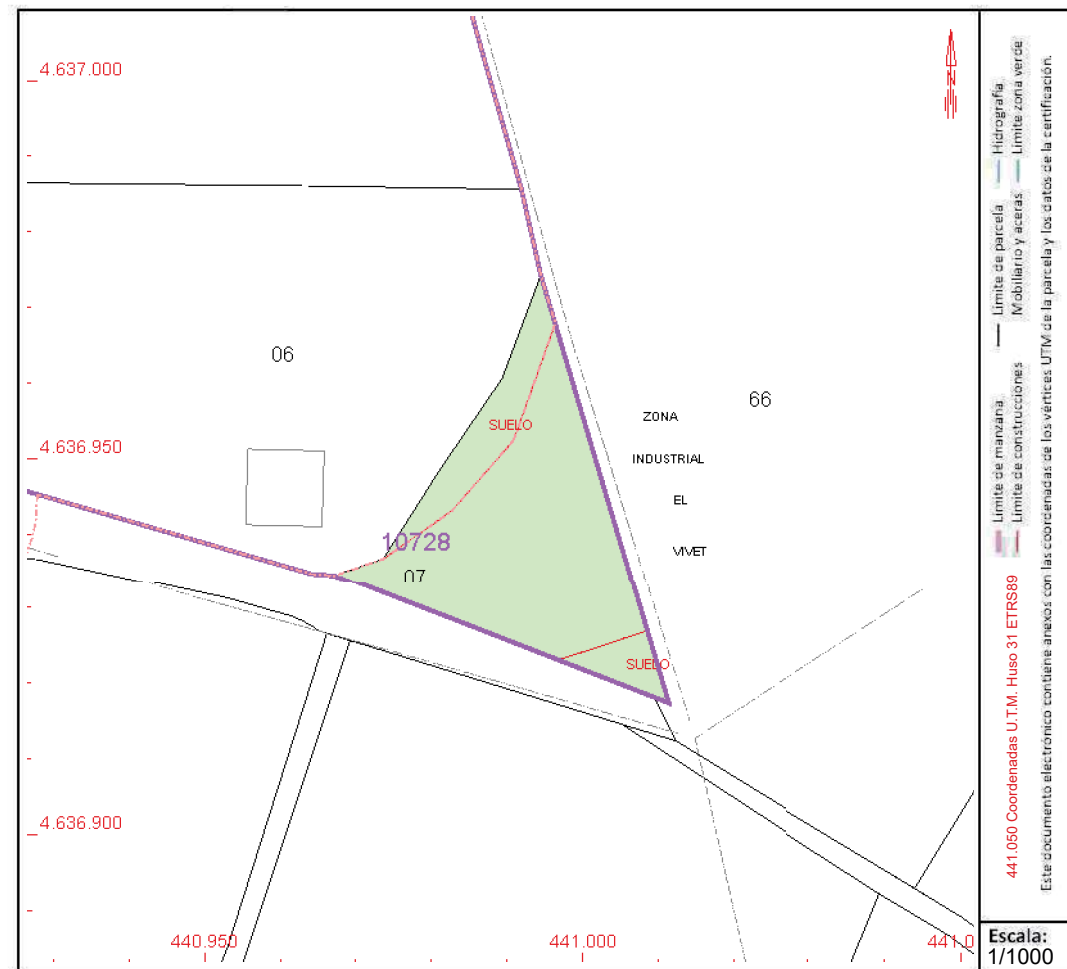
Intensidad Productiva	Superficie m²
00	744

PARCELA

Superficie gráfica: 970 m2

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001000640000ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 64
PLANS. TARADELL [BARCELONA]

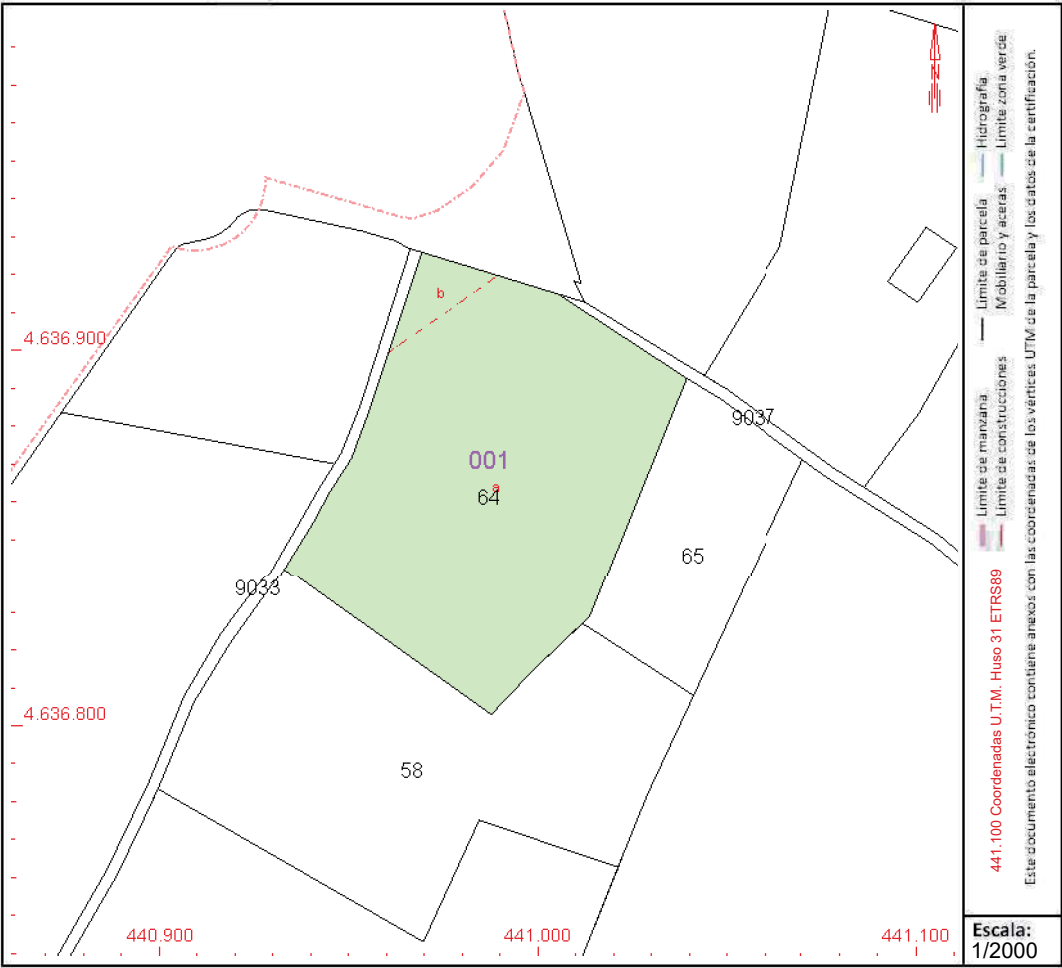
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
a	C- Labor o Labradío secoano

Intensidad Productiva	Superficie m²
01	7.170

PARCELA

Superficie gráfica: 7.464 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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”

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A010000130000ZA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

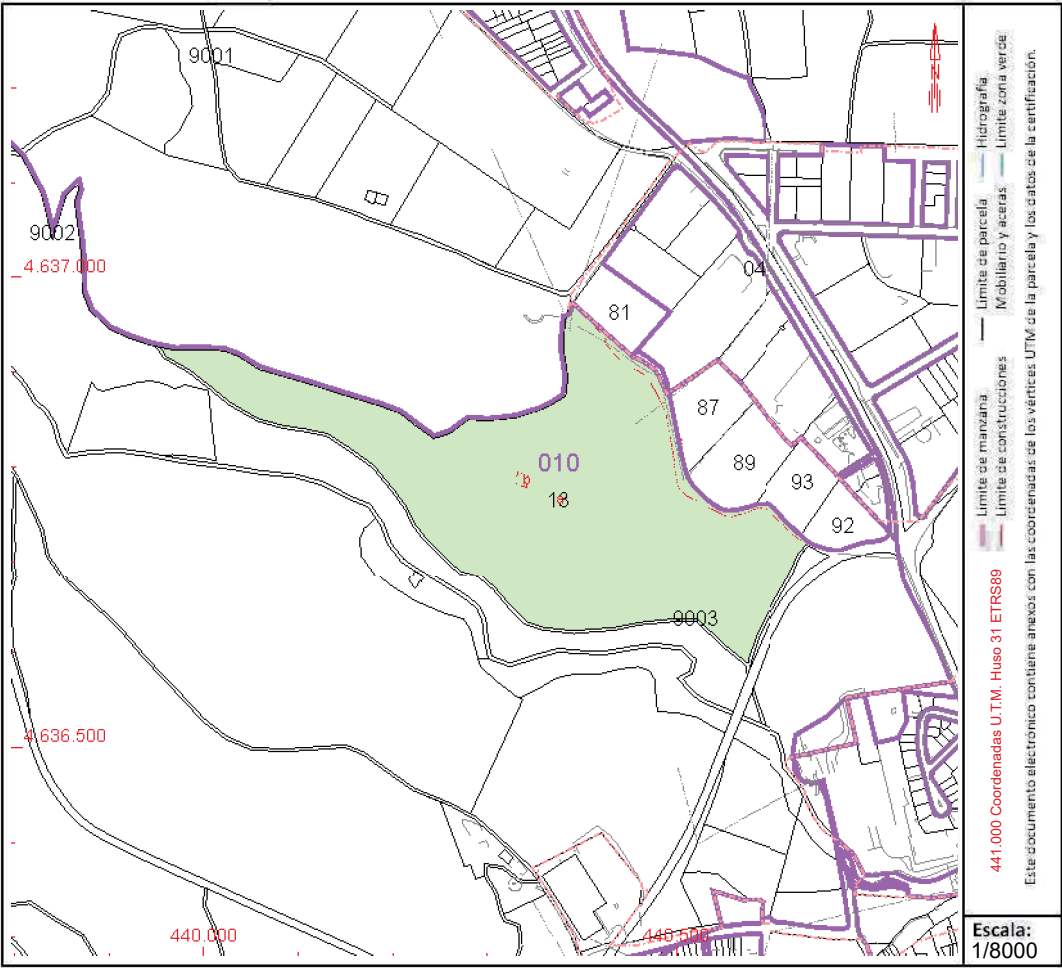
Localización:
Polígono 10 Parcela 13
MOLIST. TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MM Pinar maderable	02	90.654
b	I- Improductivo	00	175

PARCELA

Superficie gráfica: 93.700 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A011000870000ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

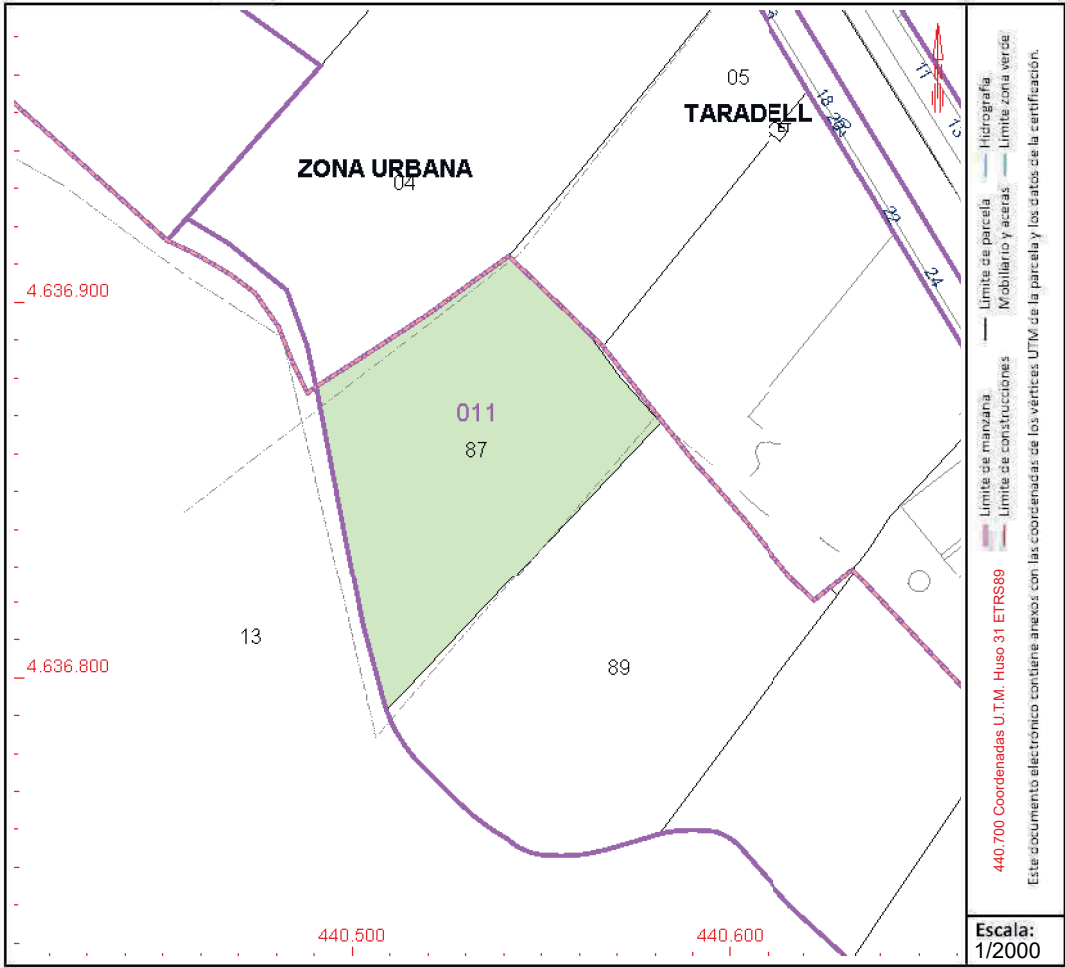
Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 11 Parcela 87 P.P.U7
PLANA MADRIGUERA. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
0	I- Improductivo	00	5.726

PARCELA

Superficie gráfica: 5.726 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A011000890000ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 11 Parcela 89 P.P.U7
PLANA MADRIGUERA. 08552 TARADELL [BARCELONA]

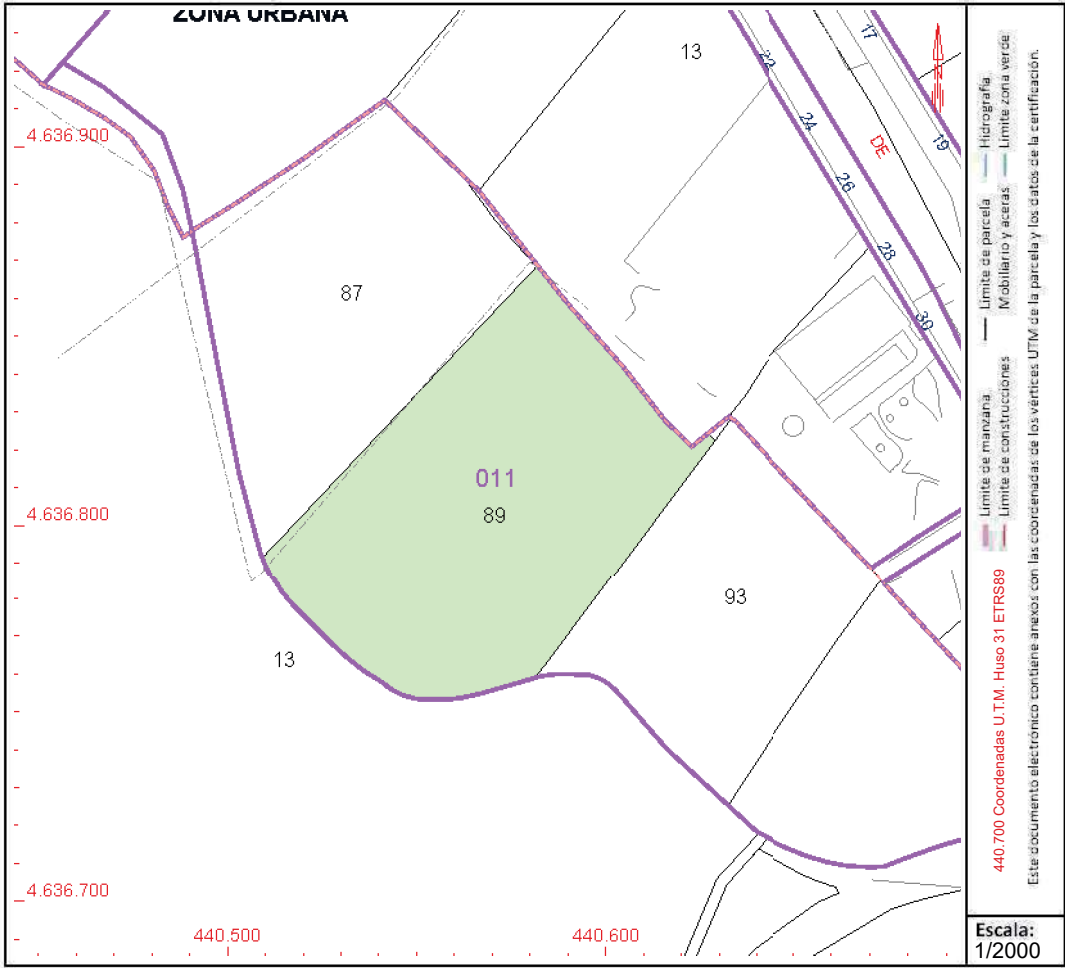
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	7.273

PARCELA

Superficie gráfica: 7.273 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A011000930000ZQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 11 Parcela 93 P.P.U7
PLANA MADRIGUERA. 08552 TARADELL [BARCELONA]

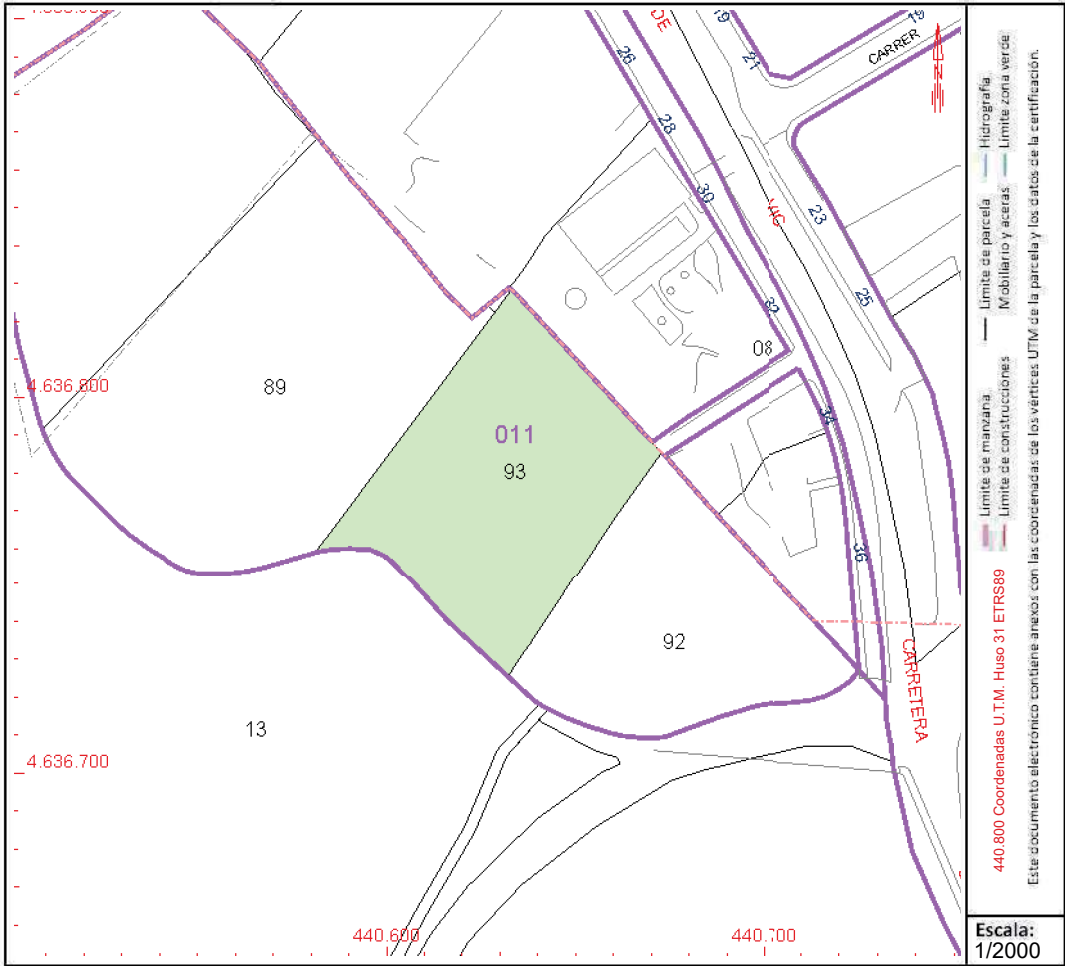
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	4.394

PARCELA

Superficie gráfica: 4.394 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A011000920000ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 11 Parcela 92 P.P.U7
PLANA MADRIGUERA. 08552 TARADELL [BARCELONA]

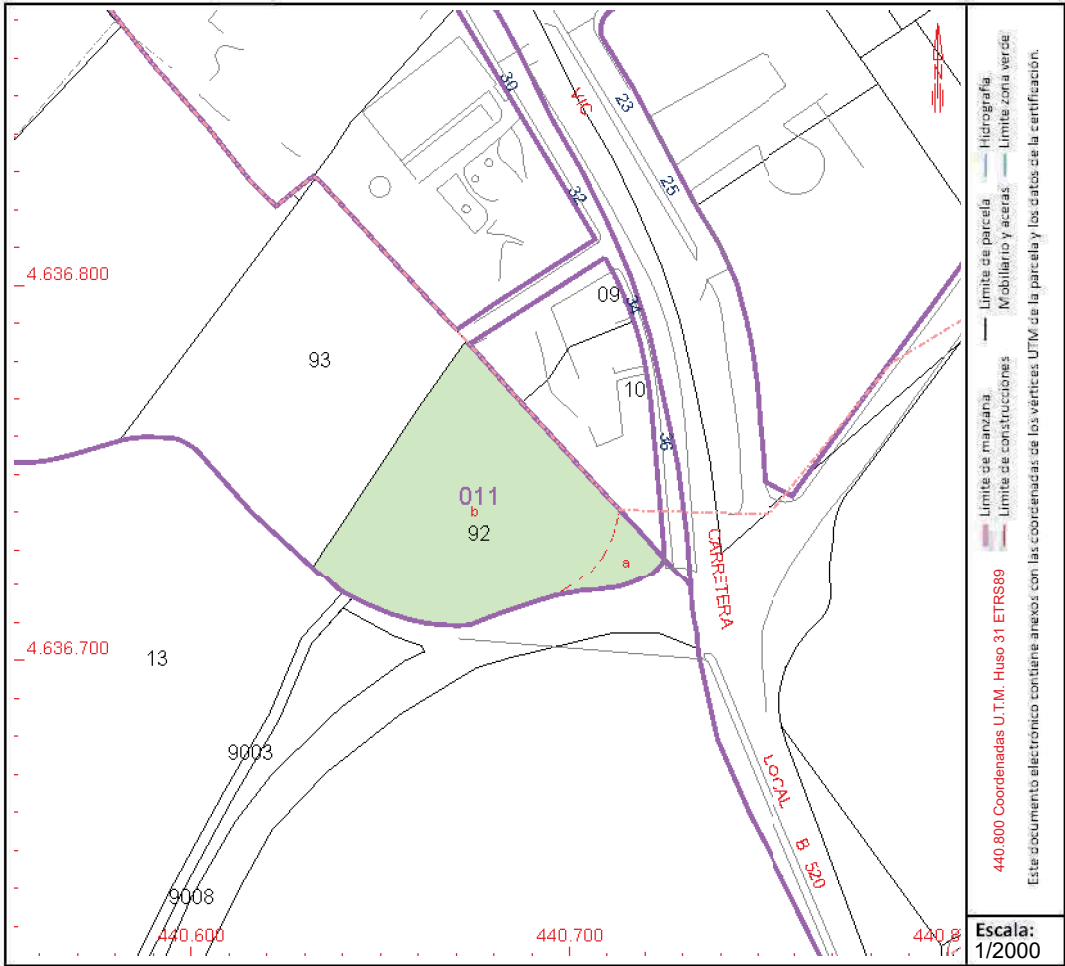
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
a	C- Labor o Labradío secoano

Intensidad Productiva	Superficie m²
02	247

PARCELA

Superficie gráfica: 3.747 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A010000340000Z1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 13 Polígono 10 Parcela 34 PPU7
PUJOL. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

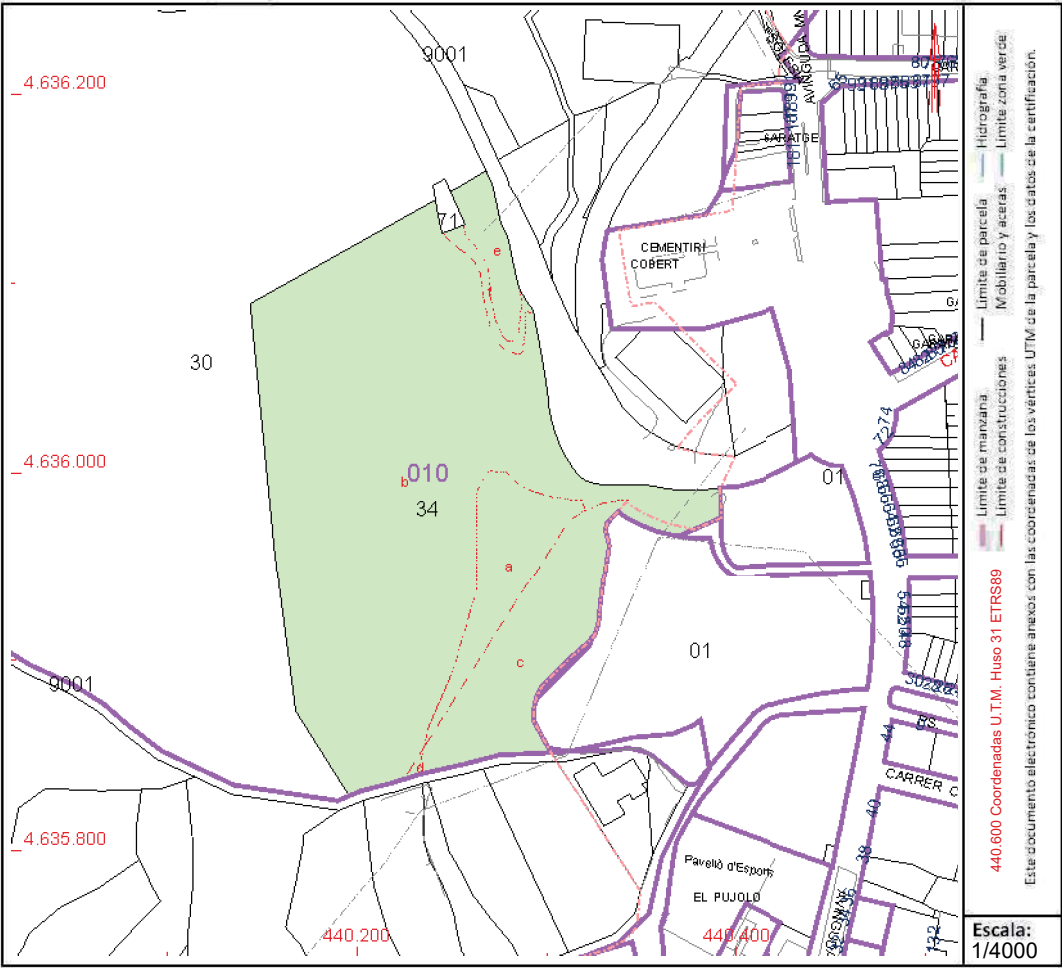
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secoano	03	3.339
b	MM Pinar maderable	02	33.070
e	MM Pinar maderable	02	1.413
f	I- Improductivo	00	505

PARCELA

Superficie gráfica: 44.238 m2

Participación del inmueble: %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A007000290000ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 7 Parcela 29 PPU7
PRAT GRAU. 08552 TARADELL [BARCELONA]

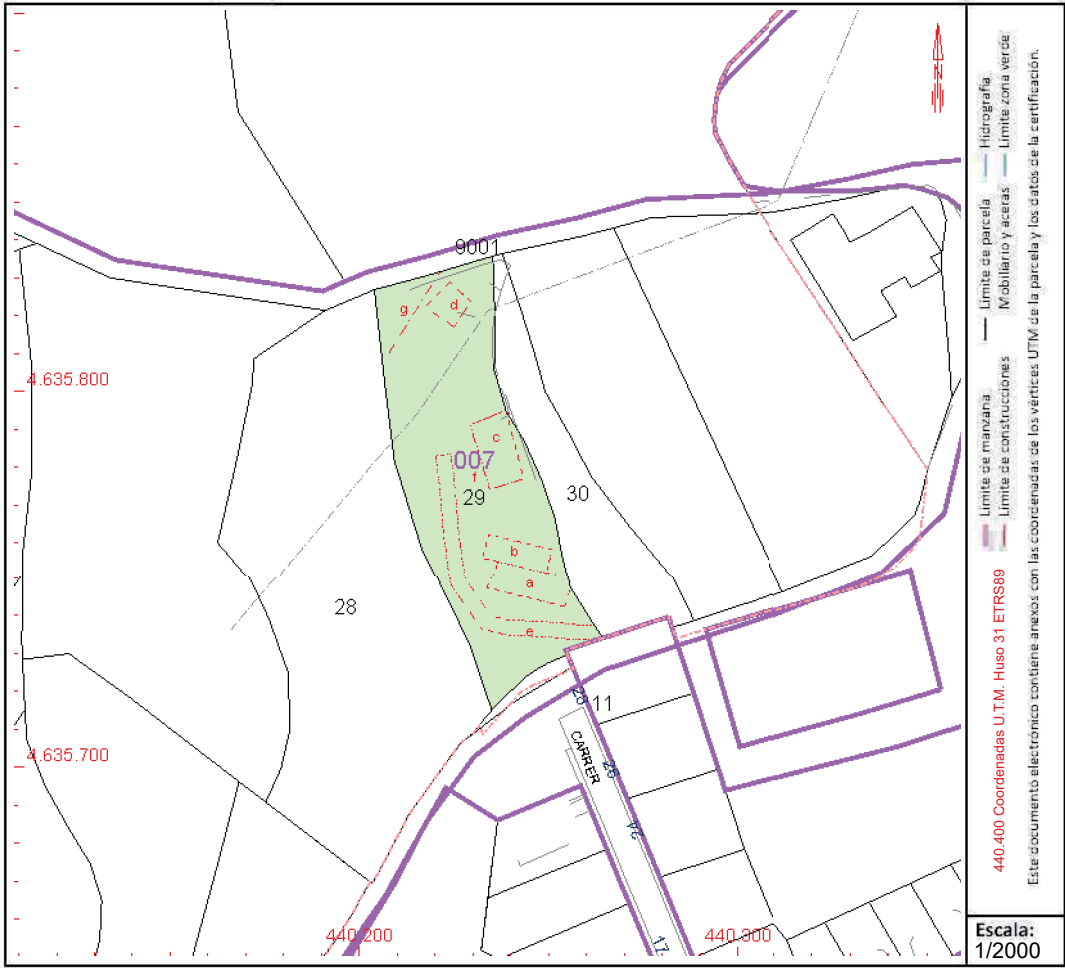
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
g	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	172

PARCELA

Superficie gráfica: 3.563 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A007000300000ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 7 Parcela 30 PPU7
PRAT GRAU. 08552 TARADELL [BARCELONA]

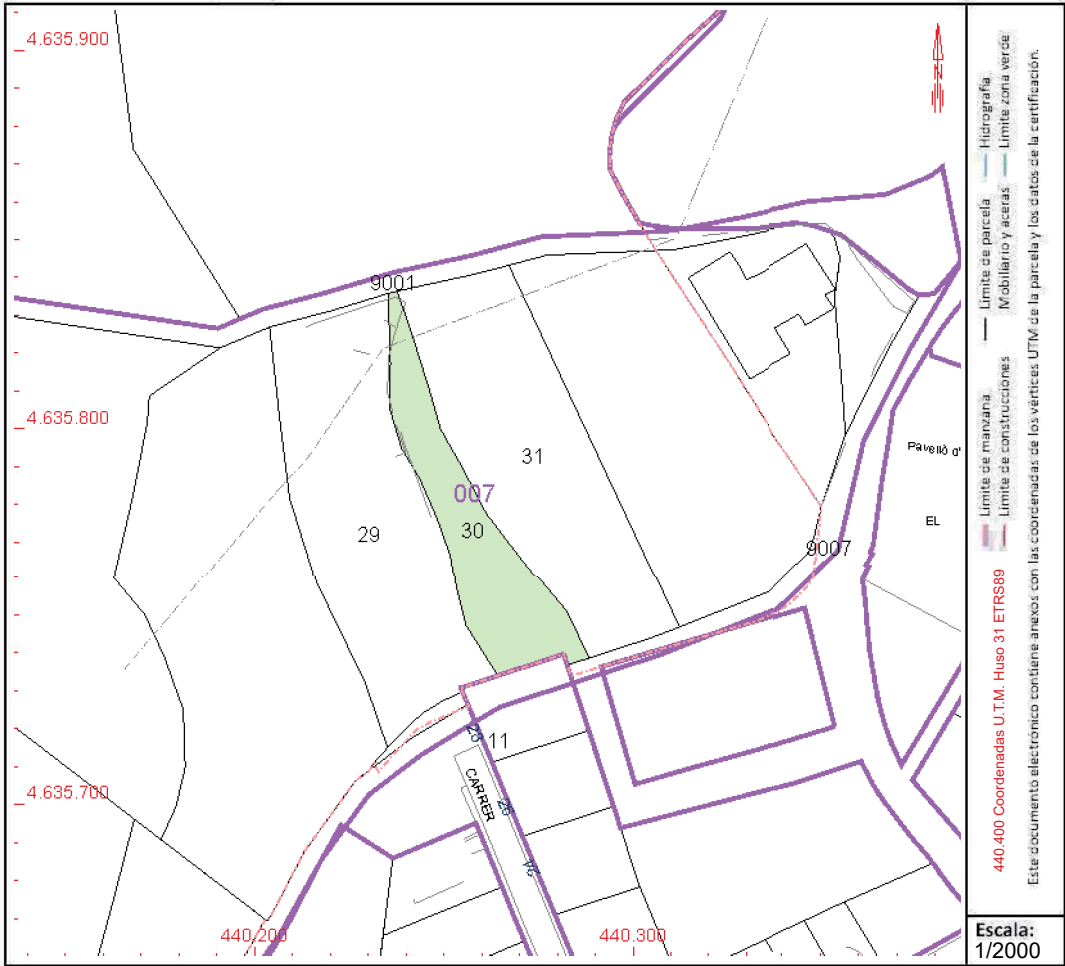
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	1.489

PARCELA

Superficie gráfica: 1.489 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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”

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A007000320000ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL POLIGONO 13 Polígono 7 Parcela 32 PPU7
PRAT GRAU. 08552 TARADELL [BARCELONA]

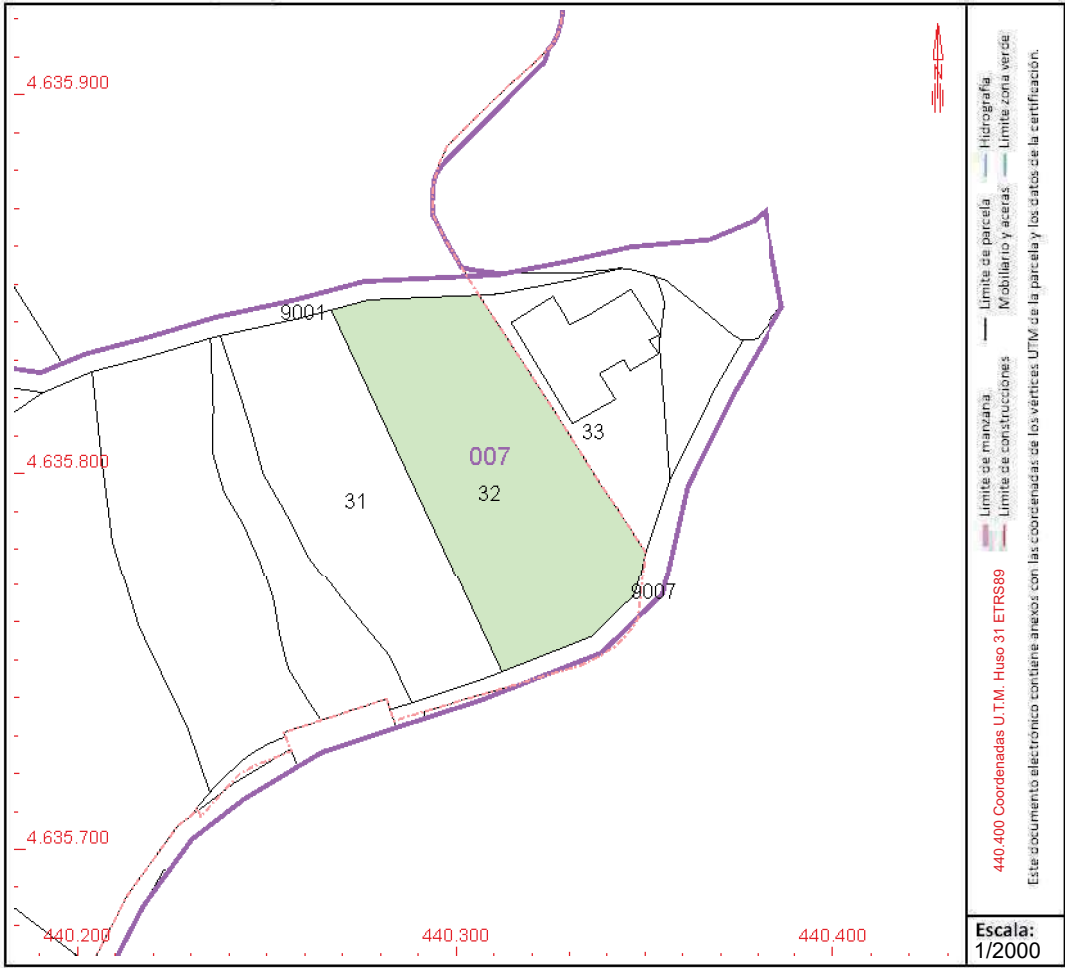
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

Intensidad Productiva	Superficie m²
00	4.244

PARCELA

Superficie gráfica: 4.244 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



**PROJECTE DE MODIFICACIÓ
DE L'AVANÇ DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL**

Annex 2

Conveni

**PROMOTOR: RAMON CODINA i PUIG
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ**



Ajuntament
de Taradell



2023835037382112568168259113425317

Expedient: e-324/2023 Acords i convenis PP7- El Vivet

Assumpte: Conveni

A la casa de la Vila de Taradell, a vint-i-set de febrer de dos mil vint-i-tres.

REUNITS

La Sra. Mercè Cabanas Solà, en nom i representació de l'Ajuntament de Taradell, com alcaldessa del mateix, assistida pel Secretari municipal Sr. Josep Rovira Sadurní.

El Sr. Josep Segalés Carrera, veí de Vic c. Sant Pere 84, amb DNI núm.77084.116-F, que actua en nom i representació de la Junta de Compensació del Pla Parcial del Subsector 1-El Vivet.

El Sr. Ramon Codina Puig, veí de Taradell, Rda. dels Vilademany 37, amb NIF núm. 38.160.916-Y, que actua en nom i representació propis.

MANIFESTEN

I.- Que el Sr. Ramon Codina Puig és el propietari de la finca situada a Taradell, amb referència cadastral núm. 0472801DG4307S0000AD, la qual es troba totalment inclosa en l'àmbit del Pla Parcial 7 el Vivet, en concret en l'actual Subsector 2 del mateix.

II.- El Ple de l'Ajuntament de Taradell, en sessió de data 9 de maig de 2019, va acordar aprovar definitivament l'Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Divisió en Subsectors (Exemplar Abril-2019). En la mateixa sessió es va acordar aprovar el Pla Parcial Urbanístic núm. 7 El Vivet-Subsector 1 (Exemplar Abril-2019).

III.- Contra els esmentats acords, el Sr. Ramon Codina Puig va interposar recurs contenciós administratiu, números 410 i 411 de 2019, respectivament, davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya-Sala del Contenciós Administratiu-Secció Segona. Posteriorment també va interposar contra el segon dels referits acord, el recurs contenciós administratiu 251/21 davant el mateix Tribunal, Sala i Secció.

IV.- Els recursos contenciosos administratiu relacionats s'han interposat perquè la part actora considera:

- Que el planejament actualment vigent no resol adequadament els accessos i mobilitat generada en el Sector.



Ajuntament de Taradell

- Que l'ordenació del sector que figura en l'Avanç del Pla Parcial número 7 El Vivet-Divisió en Subsectors no s'ajusta a les necessitats actuals.

V.- Que el Sr. Josep Segalés Carrera, en tant que promotor del Pla Parcial Subsector 1- El Vivet, per tal de donar resposta a la creixent demanda d'instal·lació de magatzems robotitzats en les zones industrials d'El Vivet, interessa modificar l'alçada màxima de les naus industrials i el paràmetre de diagonal màxima de l'actual normativa urbanística.

VI.- Per una millor accessibilitat i mobilitat en el Polígon Industrial Pla Parcial 7- El Vivet és d'interès de totes les parts desplaçar la rotonda de la carretera de Vic (B-520), des de la seva ubicació projectada a la ubicació proposada que figura en l'Annex.

VII.- Que les parts consideren necessari per a l'interès general i per facilitar l'actuació urbanística, modificar l'Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Divisió en subsectors, dividint l'actual Subsector 2 en dos Subsectors 2a i 2b, modificar l'ordenació d'aquests subsectors, així com completar les determinacions destinades a facilitar-ne la gestió i execució per mitjà de les corresponents figures de gestió urbanística, de conformitat amb l'ordenació que s'acompanya d'Annex número 1.

VIII.- Així doncs i amb l'objecte i finalitats referits, atorguen aquest Conveni Urbanístic que es registrarà pels següents:

PACTES

Primer.- El Sr. Ramon Codina Puig es comprometen i s'obliguen a:

I.- Redactar un projecte de Modificació de l'Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Divisió en Subsectors, en el qual es proposi la divisió del Subsector 2 en dos Subsectors anomenats 2a i 2b i modificant l'ordenació d'aquest, de forma que:

A) Hi hagi un repartiment ajustat i proporcional de les càrregues i beneficis entre els subsectors.

B) S'hi prevegi una modificació de la situació, dimensions i característiques de la rotonda situada a la Carretera de Vic, darrera l'actual benzina en direcció Sta. Eugènia de Berga que, ajustant-se a les determinacions del POUM, permeti l'accés directe i suficient, d'entrada, sortida o d'ambdós, (Annex 1).

C) Estableixi el pagament del cost de la rotonda i modificació de la mitja lluna a càrrec del Subsector 2b i el Subsector 2a, amb els percentatges següents:



Ajuntament de Taradell

Subsector 2b: 57,87%

Subsector 2a: 42,13%

II.- A redactar el projecte de Pla Parcial núm. 7 el Vivet-Subsector 2a donant compliment a les previsions de la Modificació de l'Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Divisió en Subsectors i que modifiqui l'ordenació dels subsectors 2a i 2b, mantenint la regulació i ordenació del subsector 1, excepte l'establert en aquest conveni.

III.- En tot cas aquests projectes hauran d'incloure les disposicions i previsions de l'Annex 1 i que s'han estudiat i consensuat amb la Junta de Compensació del Pla Parcial el Subsector 1 i l'Ajuntament de Taradell.

Segon.- La Junta de Compensació del Subsector 1 es compromet i obliga a redactar el projecte de Modificació de la Normativa Urbanística del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Subsector 1, amb la finalitat d'ajustar l'altura reguladora màxima i la dimensió màxima en cas d'agrupar diverses naus, per tal d'adaptar la normativa del Pla Parcial a la realitat actual de l'activitat industrial que requereix d'una nova tipologia d'edificacions industrials.

El terminis de presentació i de tramitació d'aquest projecte seran els establerts en el pacte tercer d'aquest document.

Tercer.- Aquests projectes tant de Modificació de l'Avanç i del Pla Parcial del Subsector 2, com el de la modificació dels paràmetres urbanístics del subsector 1 relatius a l'alçada màxima i diagonal de les construccions exposada en la manifestació V. S'hauran de presentar al registre de l'Ajuntament de Taradell, en el termini de 3 mesos a comptar del dia d'avui, i es tramitaran de forma simultània però en expedients separats.

L'ajuntament els aprovarà inicialment en el termini de dos mesos des de la data de presentació i, en el termini de 10 dies hàbils des de la data dels referits acords, sol·licitarà els informes que correspongui dels organismes sectorials i l'informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, procedirà a remetre els edictes dels acords als butlletins i diaris que correspongui i efectuarà les notificacions als propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del Sector del Pla Parcial núm. 7 El Vivet.

Quart.- Així mateix totes les parts acorden que l'execució de la construcció de la rotonda d'accés al Pla Parcial i modificació de la mitja lluna, s'inclourà en el projecte



Ajuntament de Taradell

d'urbanització del Subsector 2 a, repartint-se el seu cost amb els percentatges indicats en el pacte Primer. I. C) d'aquest document.

No obstant i com sigui que la previsió és que les obres d'urbanització del Subsector 2b s'executin posteriorment a les del Subsector 2a, i amb la finalitat de facilitar l'execució de la rotonda, l'Ajuntament de Taradell actuarà com a fiduciari del Subsector 2b i aportarà la quantitat que li correspongui en aplicació dels percentatges previstos en el pacte primer d'aquest conveni, fins el moment en què s'executin les obres d'urbanització del Subsector 2b, en les quals s'hi inclourà el cost de la rotonda avançat per l'ajuntament per tal que se l'hi compensi amb càrrec als propietaris del referit Subsector 2b, rescabulant-se així l'Ajuntament de les quantitats avançades en qualitat de fiduciari.

Cinquè.- Amb l'aprovació definitiva de la Modificació de l'Avanç i del Pla Parcial El Vivet Subsector 2 a, (Annex 1), el Sr. Ramon Codina Puig s'obliga a desistir dels procediments contenciosos administratius següents:

- Recurs contenciós administratiu núm. 410/2019, interposat davant el TSJC contra l'acord del Ple de l'ajuntament de data 9 de maig de 2019, d'aprovació definitiva de l'Avanç del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Divisió en subsectors.
- Recurs contenciós administratiu núm. 411/2019, interposat davant el TSJC contra l'acord del Ple de l'ajuntament de data 9 de maig de 2019, d'aprovació definitiva del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Subsector 1.
- Recurs contenciós administratiu núm. 251/2021, interposat davant el TSJC contra l'acord del Ple de l'ajuntament de data 9 de maig de 2019, d'aprovació definitiva del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Subsector 1. (De fet es volia impugnar l'acord del Ple de l'ajuntament de data 4 de març 2021, d'acceptació d'una constitució en concepte de garantia de les obres d'urbanització del Pla Parcial núm. 7 El Vivet-Subsector 1).

A tal fi i en aquest acte, el Sr. Codina es compromet a entregar a l'Ajuntament de Taradell els escrits de compromís de desistiment de cadascun del recursos contenciosos relacionats, per tal de ser presentats a la secció i sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el moment de l'acord d'aprovació definitiva de dits projectes (Modificació de l'Avanç i del Pla Parcial del Subsector 2a).

Sisè.- Aquest Conveni, una vegada constituïda la Junta de Compensació del Pla Parcial El Vivet – Subsector 1, queda condicionat a la seva ratificació per dita Junta, quin acord s'haurà de notificar a les parts.

Setè.- Aquest conveni urbanístic que es refereix a instruments de planejament que han de ser objecte de modificació, i, d'aprovació, han de formar part de la

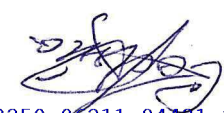


Ajuntament de Taradell

documentació que integra la respectiva figura de planejament des de l'inici del procediment corresponent. El conveni s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb la Modificació de l'Avanç del Pla Parcial del PPU El Vivet i Pla Parcial del Subsector 2a, i, s'ha d'incorporar a aquests instruments de planejament. L'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que sigui inserit a la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

I en prova de conformitat signi el present conveni en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Taradell, 27 de febrer de 2023

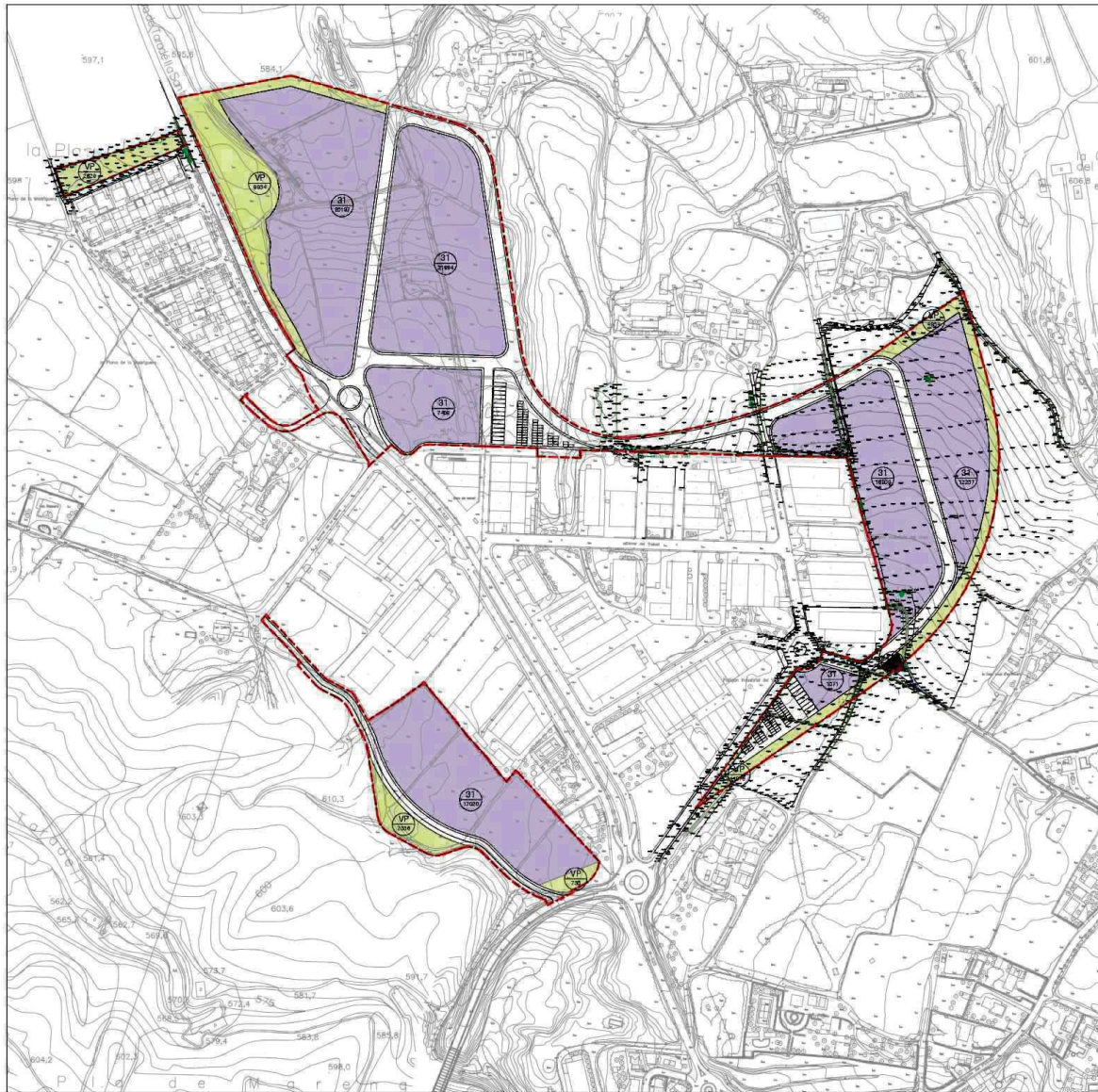
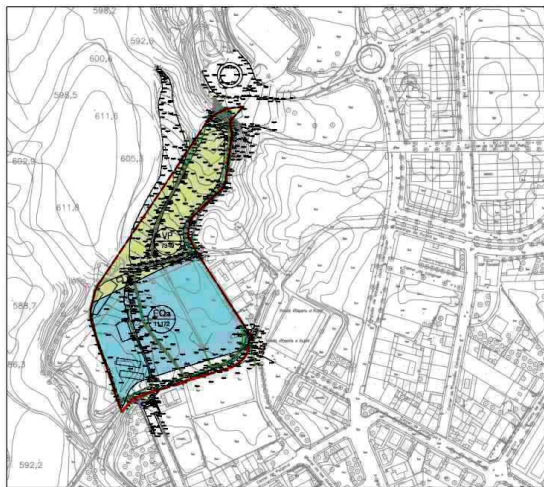


**PROJECTE DE MODIFICACIÓ
DE L'AVANÇ DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL**

PLÀNOLS

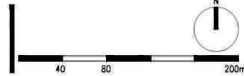
**PROMOTOR: RAMON CODINA i PUIG
ARQUITECTE REDACTOR: RAMON BOSCH AGUSTÍ**

AVANÇ DE PLA PPU-7		SUPERFÍCIE	%
VP	Espais lliures	29.912,00m2	16,23%
E0a	Equipaments públics esportius	11.172,00m2	6,06%
TA2	Serveis tècnics i ambientals. Energia	238,00m2	0,13%
XV	Xarxa viària	40.750,00m2	22,11%
31	Sòl privat. Desenvolupament industrial	102.246,00m2	55,47%
TOTAL SECTOR		184.318,00m2	100,00%



--- LIMIT PLA PARCIAL
XV XARXA VIÀRIA

E0a EQUIPAMENTS PÚBLICS ESPORTIUS
VP ESPAIS LLIBRES
TA2 SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. ENERGIA
31 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL



AVANÇ DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC - PPU7 EL VIVET

SITUACIÓ:
PPU7 EL VIVET-TARADELL

ARQUITECTES
MIREIA SEGALES ESPADAMALA
ANADEU SEGALES I CARREIRA

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE TARADELL

QUALIFICACIONS AVANÇ DE PLA
3. 2
AT E: 1/2000
AS E: 1/4000

PROJECTE
PROJECTE DE MODIFICACIÓ
DE L'AVANÇ DEL PPU7
POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I

SITUACIÓ
TARADELL

ESCALA
1 / 2500
PLANOL Nº
1-1

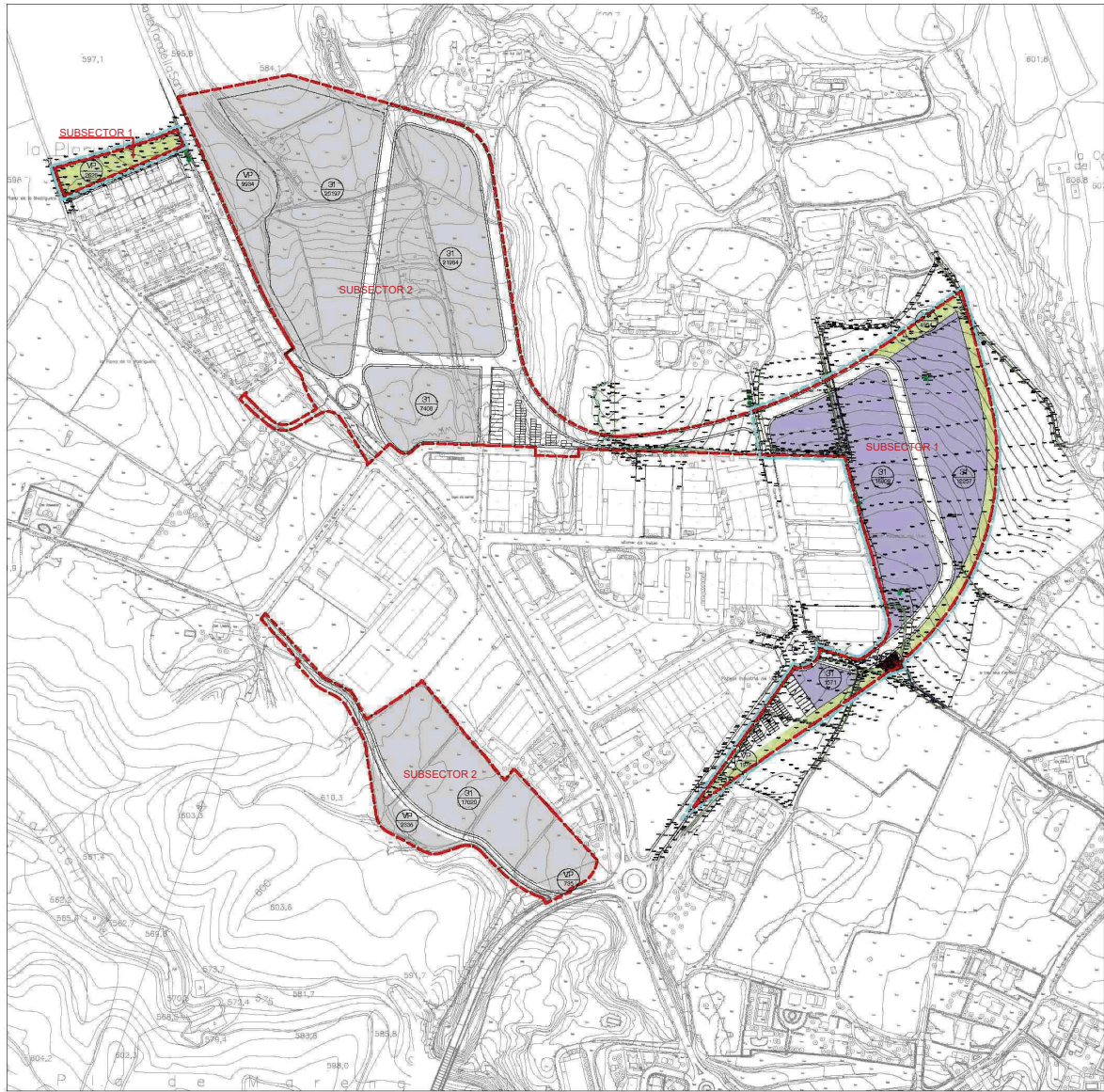
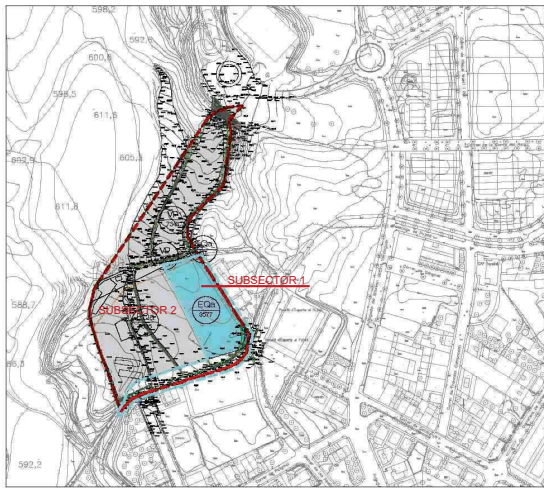
PROMOTOR
RAMON CODINA I PUIG

ARQUITECTE
RAMON BOSCH I AGUSTÍ

DATA
MARÇ 2025

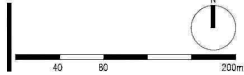
SITUACIÓ EN EL POUM
SEGONS AVANÇ PPU7

AVANÇ DE PLA PPU-7. SECTOR 01		SUPERFÍCIE	%
VP	Espais lliures (VP)	9.564,00m ²	17,07%
EQa	Equipaments públics esportius (EQa)	3.577,00m ²	6,38%
TA2	Serveis tècnics i ambientals, Energia (TA2)	238,00m ²	0,42%
XV	Xarxa viària (XV)	12.027,00m ²	21,46%
31	Sòl privat. Desenvolupament industrial (31)	30.637,00m ²	54,67%
TOTAL SECTOR		56.043,00m ²	100,00%



— LÍMIT PLA PARCIAL
— LÍMIT SECTOR 01
— XARXA VIÀRIA

EQa EQUIPAMENTS PÚBLICS ESPORTIUS
VP ESPAIS LLIBRES
TA2 SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS, ENERGIA
31 DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL



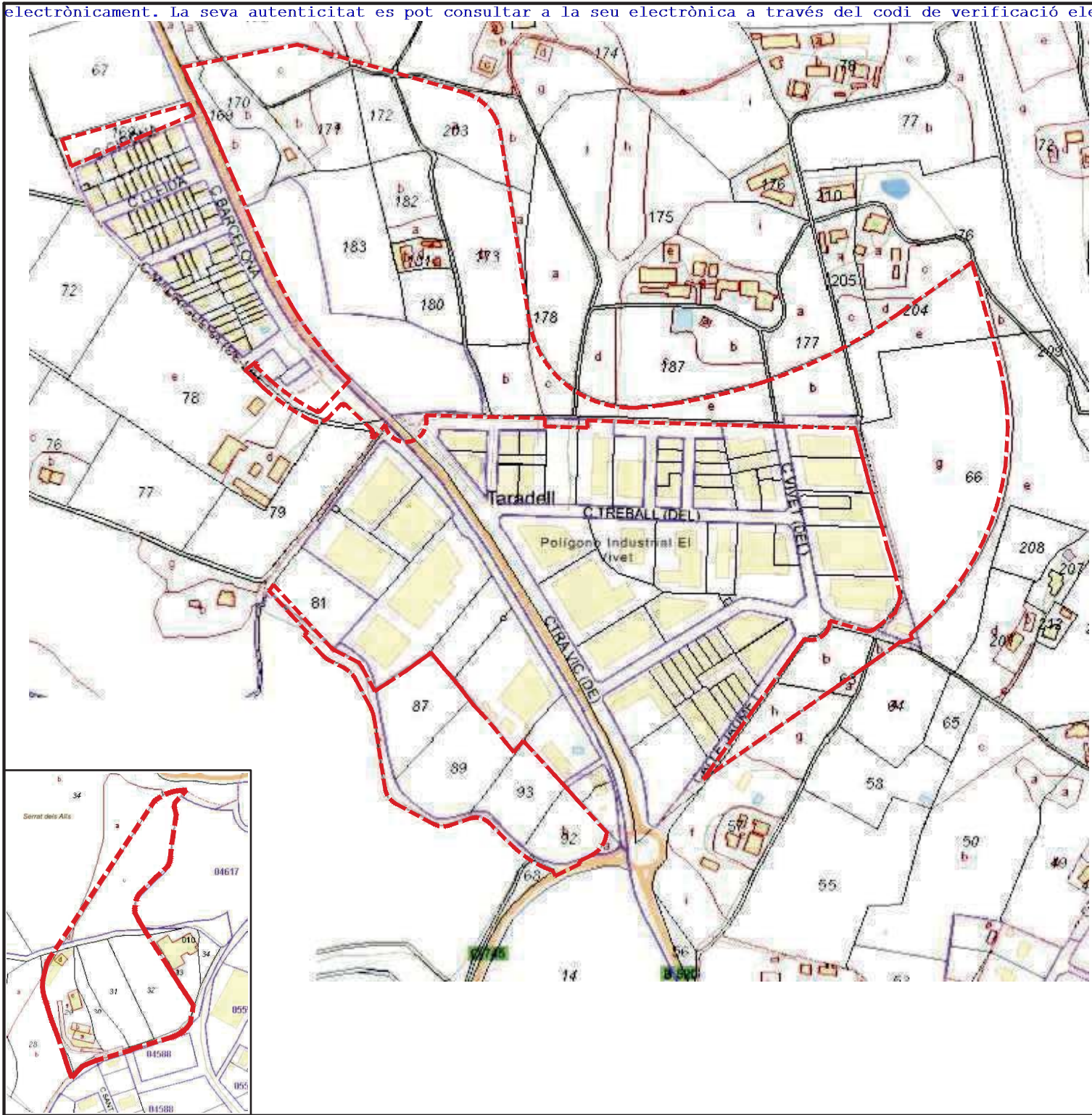
AVANÇ DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC - PPU7 EL VIVET

SITUACIÓ: PPU7 EL VIVET-TARADELL	ARQUITECTES MIRGA SEGALES ESPINAMALLA AMADOR SEGALES I DARRERA	QUALIFICACIONS SECTOR 01 3.3 AI E 1/2000 AJ E 1/4000
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TARADELL	C/Sol Pons, 84 - 08300c 938.864.529 msegales@ccac.net	MNC 2x17

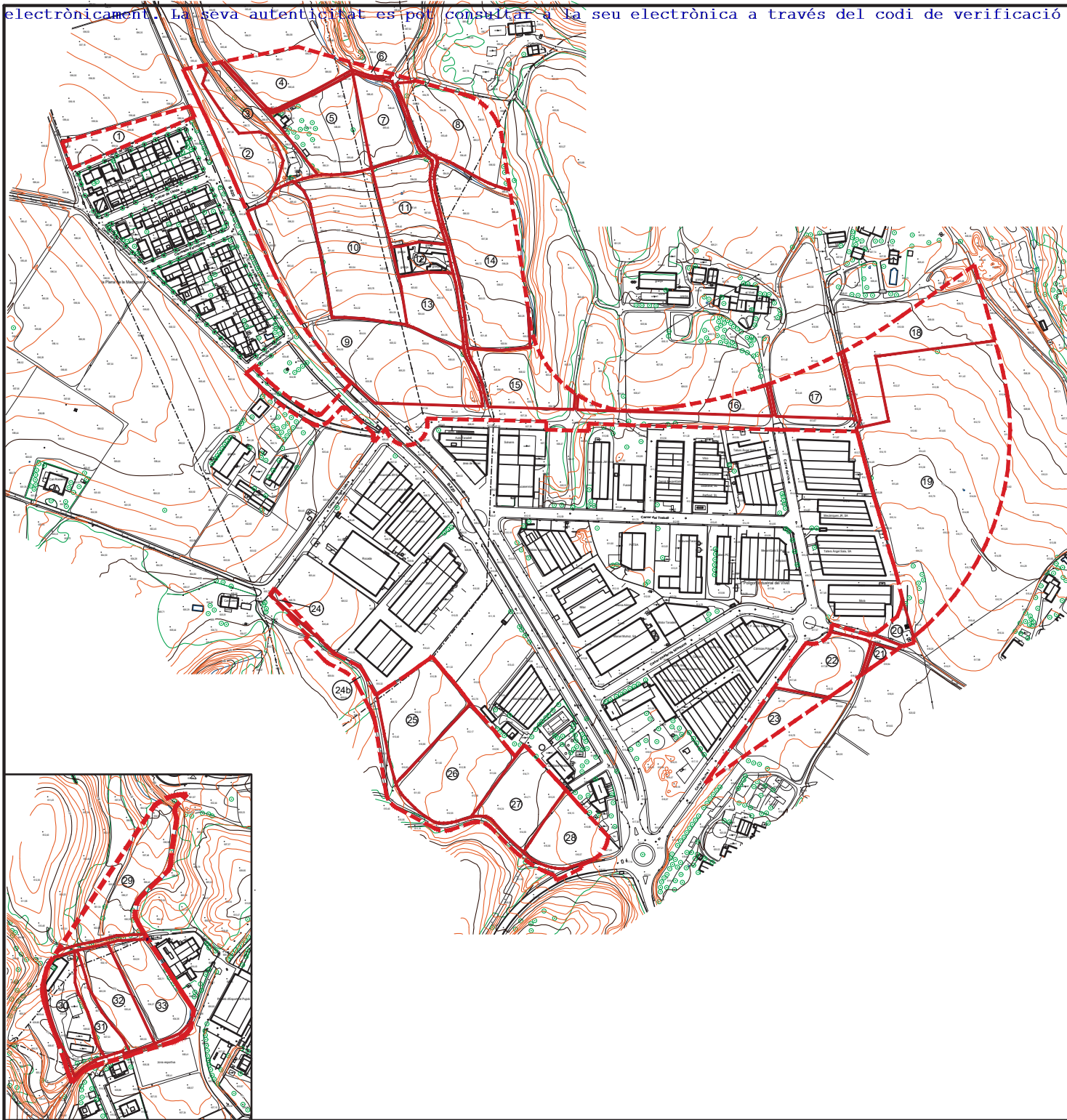
PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2500	1-2
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTI	
DATA	MARÇ 2025
ORDENACIÓ SEGONS L'AVANÇ DEL PPU7 "EL VIVET" (9/5/2019)	



PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 4000 0 20 100	I-3
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ 	
DATA	MARÇ 2025
SITUACIÓ EN ORTOFOTO DEL ICGC	

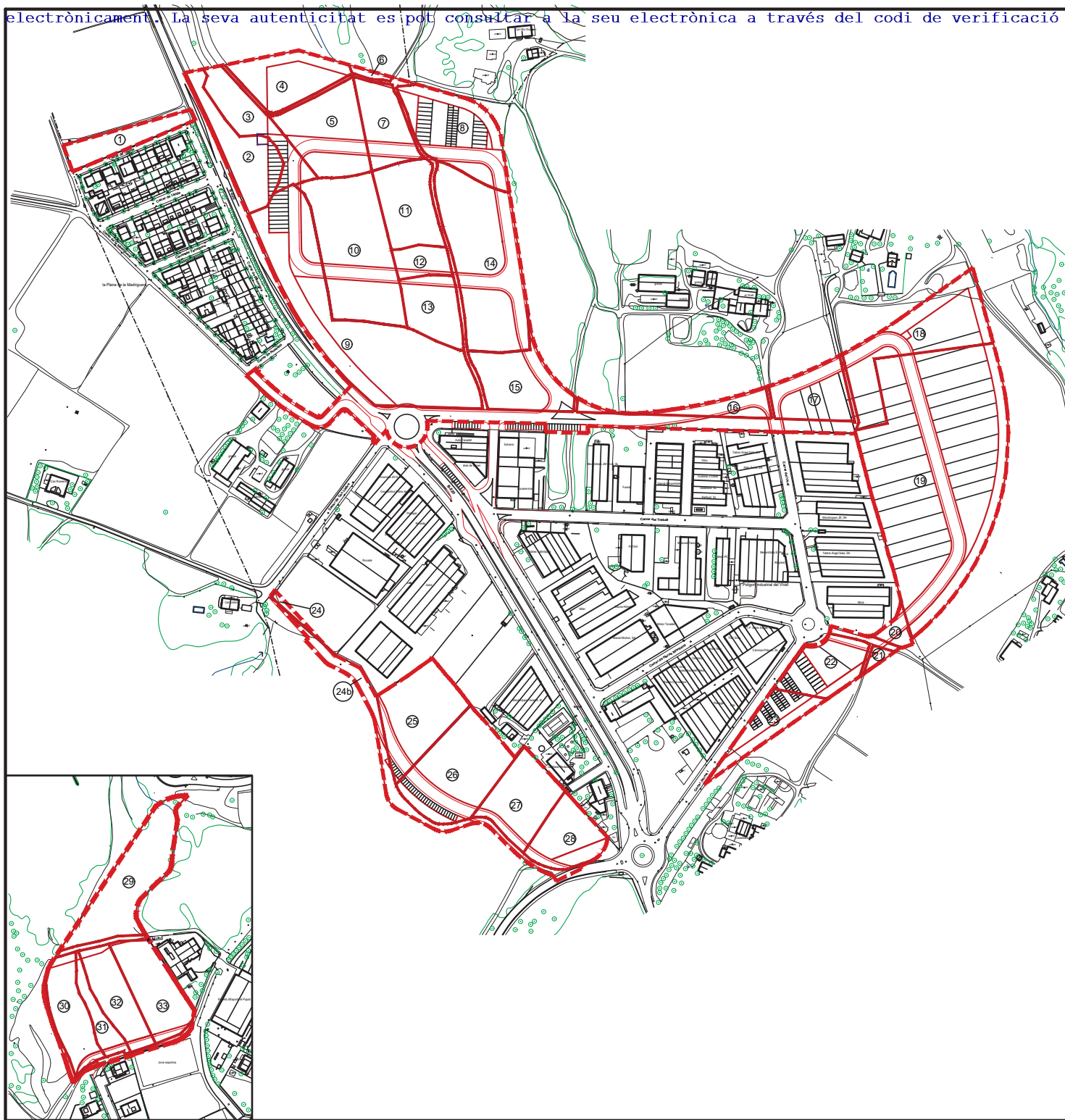


PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL 'EL VIVET' I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	I-4
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
SITUACIO EN PLÀNOL CADASTRAL	



electrònica (CPE)	
NOMBRE	SUPERFICIE
1	2.638 M2
2	4.291 M2
3	3.575 M2
4	4.183 M2
5	5.652 M2
6	259 M2
7	3.486 M2
8	6.295 M2
9	15.887 M2
10	9.853 M2
11	4.292 M2
12	1.518 M2
13	3.254 M2
14	10.976 M2
15	4.438 M2
16	1.672 M2
17	3.516 M2
18	7.613 M2
19	27.900 M2
21	321 M2
22	3.563 M2
23	2.736 M2
24	254 M2
24b	2.871 M2
25	5.718 M2
26	7.231 M2
27	4.380 M2
28	3.512 M2
29	6.247 M2
30	3.482 M2
31	1.489 M2
32	3.313 M2
33	4.222 M2
TOTAL SÒL PRIVAT	170.637 M2
20(EQUIPAMENTS CESSIÓ 1.982)	754 M2
CAMINS I VIALS	14.056 M2
TOTAL SÒL PÚBLIC	14.810 M2
TOTAL PPU7	185.447 M2

PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	1-5
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGÜSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
TOPOGRÀFIC I PROPIETARIS	



NOMBRE	SUPERFICIE
1	2.638 M2
2	4.291 M2
3	3.575 M2
4	4.183 M2
5	5.652 M2
6	259 M2
7	3.486 M2
8	6.295 M2
9	15.887 M2
10	9.853 M2
11	4.292 M2
12	1.518 M2
13	3.254 M2
14	10.976 M2
15	4.438 M2
16	1.672 M2
17	3.516 M2
18	7.613 M2
19	27.900 M2
21	321 M2
22	3.563 M2
23	2.736 M2
24	254 M2
24b	2.871 M2
25	5.718 M2
26	7.231 M2
27	4.380 M2
28	3.512 M2
29	6.247 M2
30	3.482 M2
31	1.489 M2
32	3.313 M2
33	4.222 M2
TOTAL SÒL PRIVAT	170.637 M2
20/EQUIPAMENTS	754 M2
CESSIÓ 1.982)	
CAMINS I VIALS	14.056 M2
TOTAL SÒL PÚBLIC	14.810 M2
TOTAL PPU7	185.447 M2

PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	1-5 BIS
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
ORDENACIO DAMUNT PROPIETARIS	



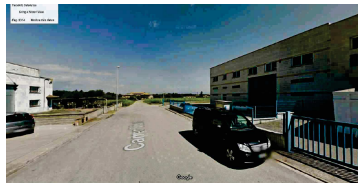
PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL 'EL VIVET' I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	I-6
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
SITUACIO FOTOGRAFIES	



FOTOGRAFIA N. 0



FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



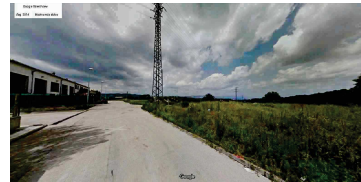
FOTOGRAFIA N. 4



FOTOGRAFIA N. 5



FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 7



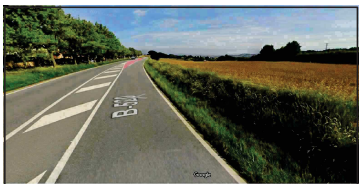
FOTOGRAFIA N. 8



FOTOGRAFIA N. 9



FOTOGRAFIA N. 10



FOTOGRAFIA N. 11



FOTOGRAFIA N. 12



FOTOGRAFIA N. 13



FOTOGRAFIA N. 14



FOTOGRAFIA N. 15



FOTOGRAFIA N. 16

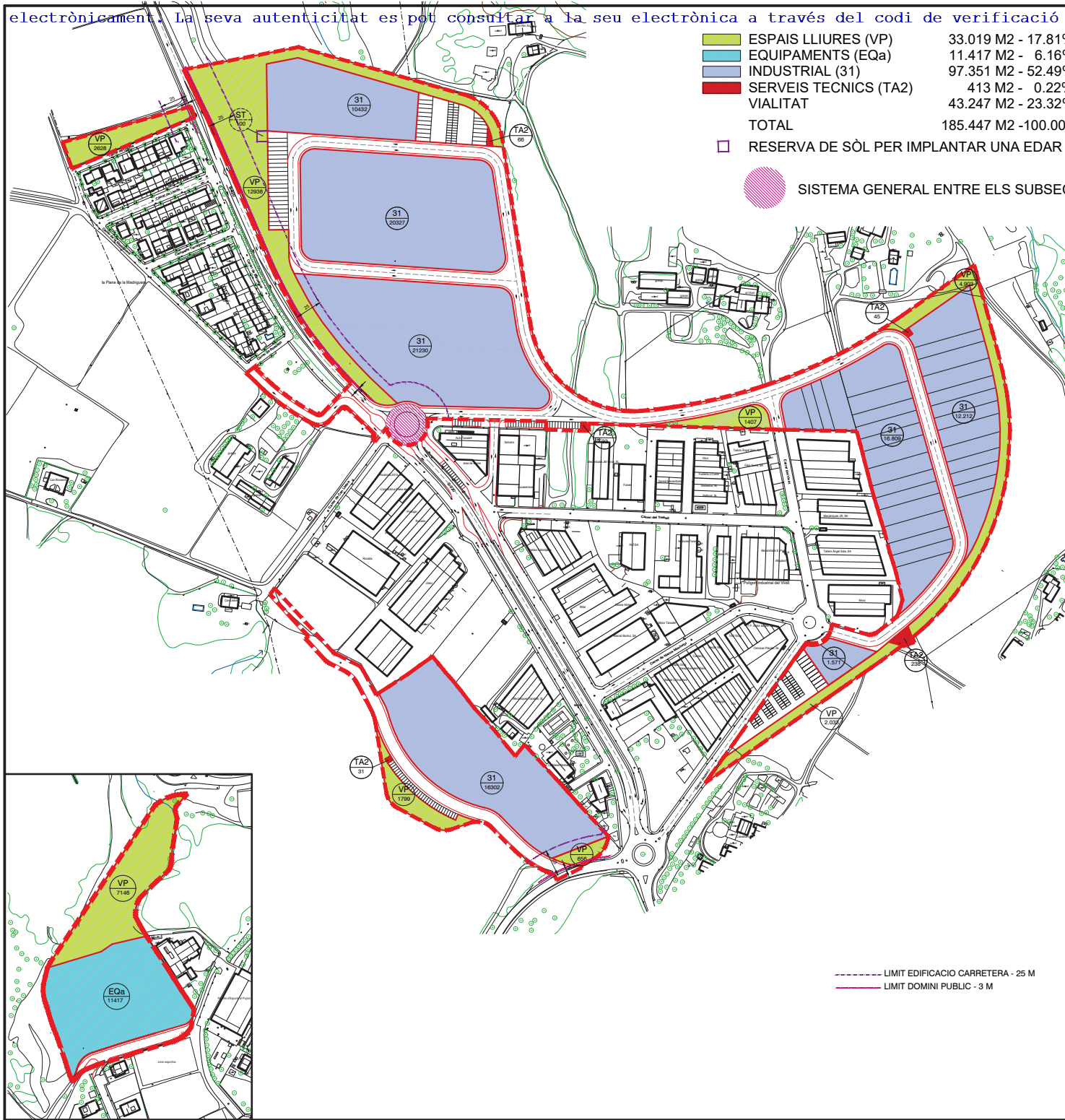


FOTOGRAFIA N. 17

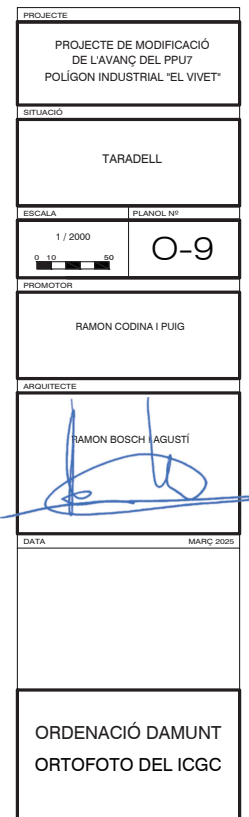


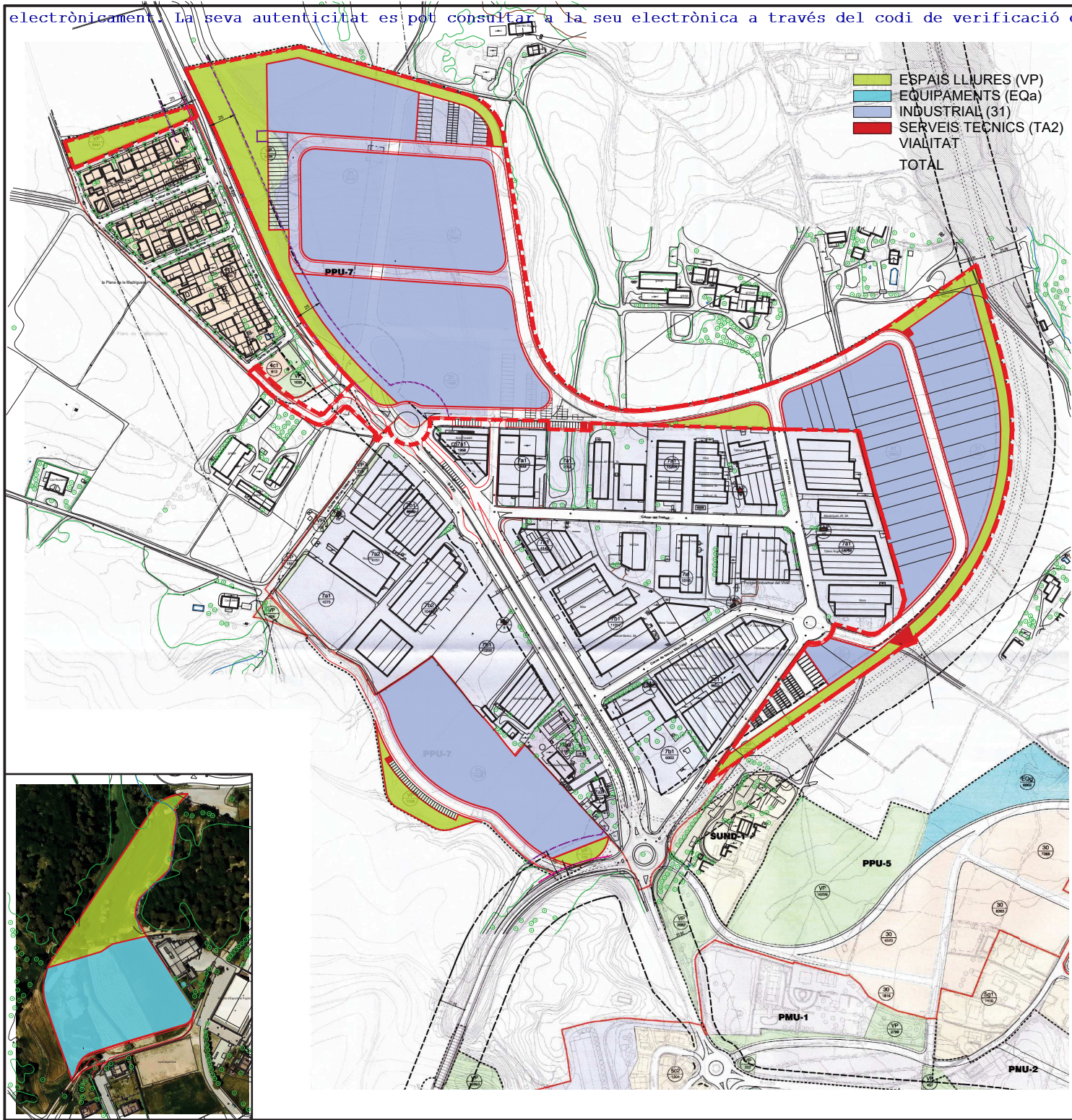
FOTOGRAFIA N. 18

PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	1-7
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
FOTOGRAFIES DEL LLOC	



PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPUV POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	O-8
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
ORDENACIÓ	

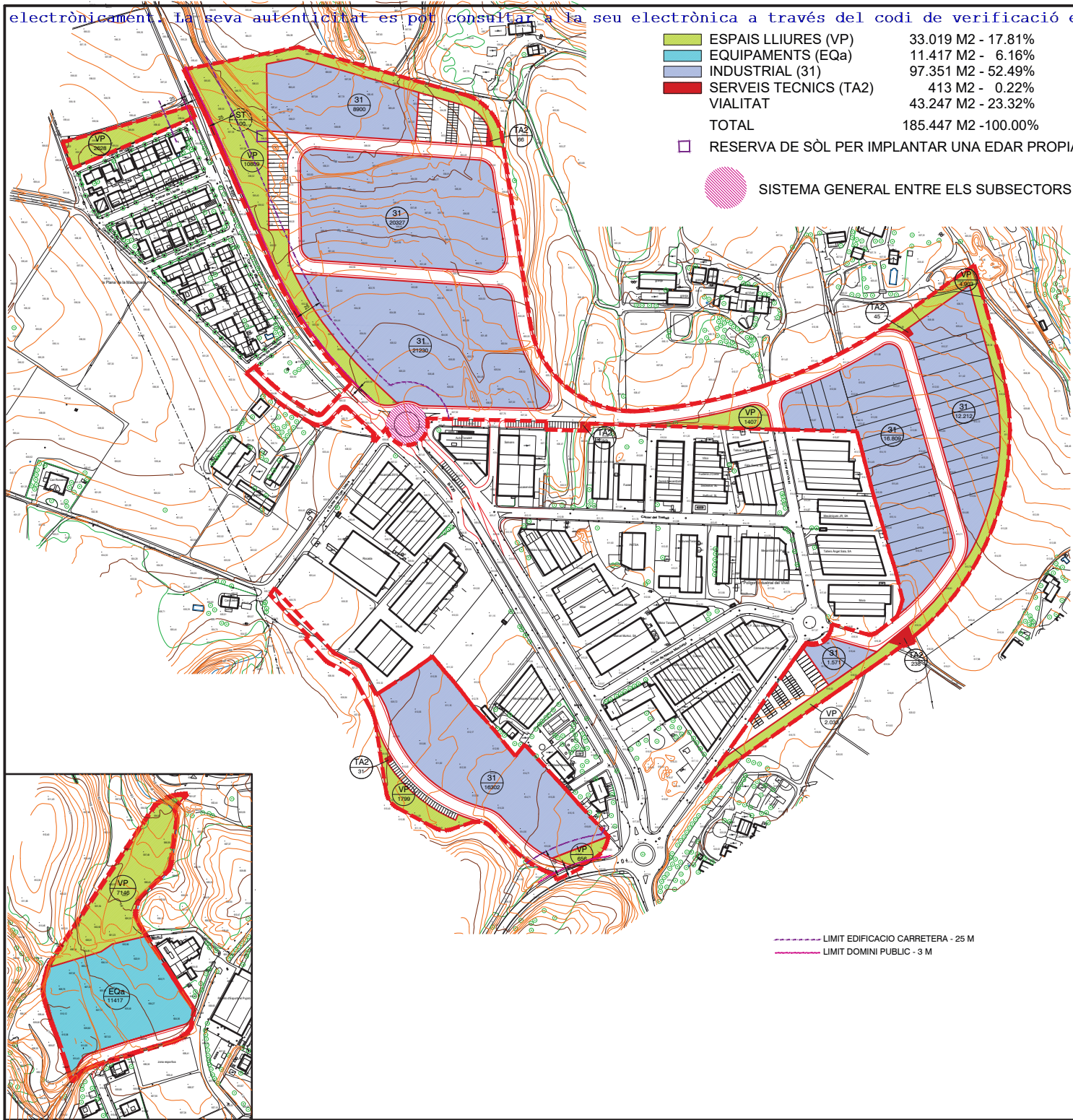


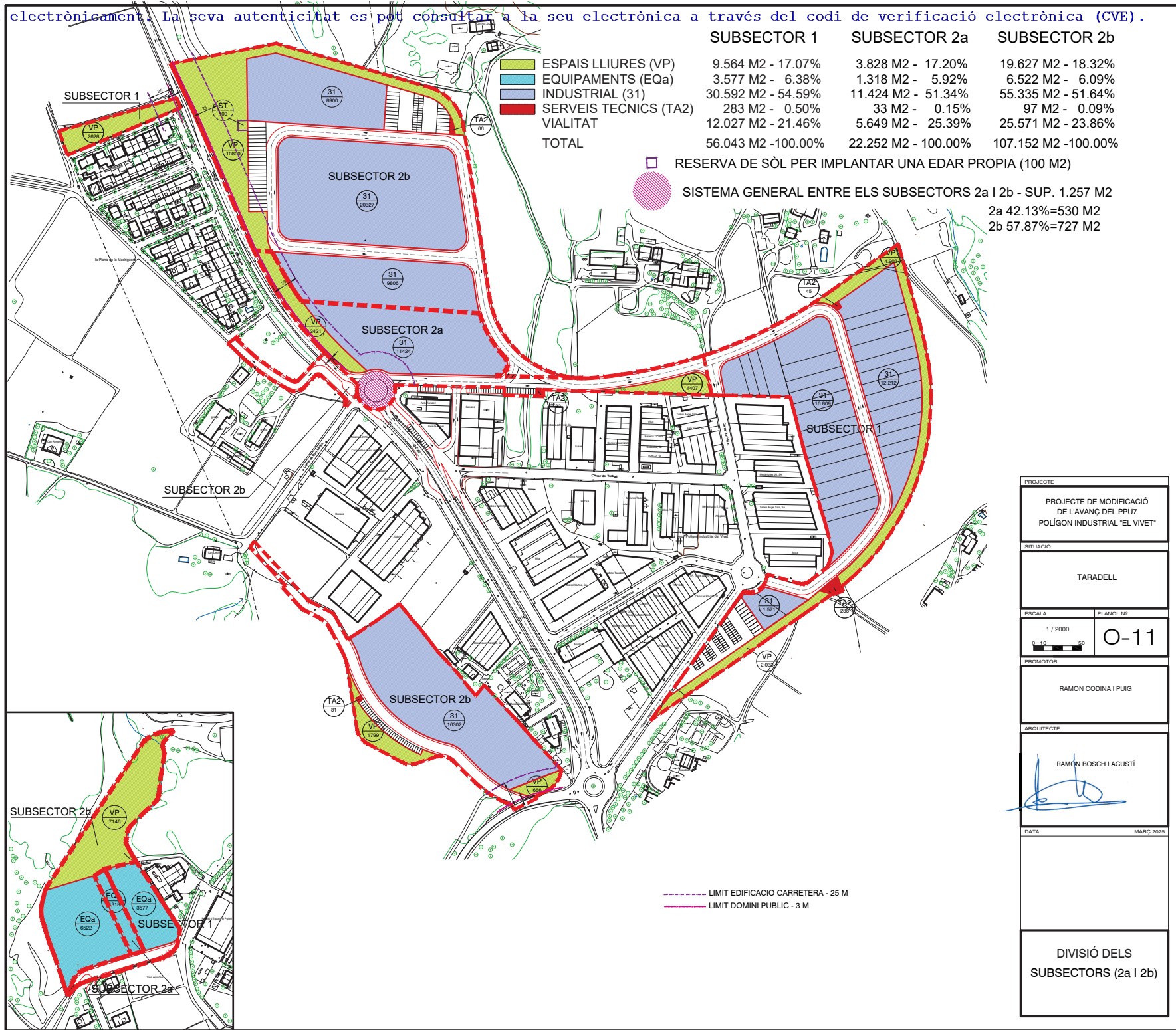


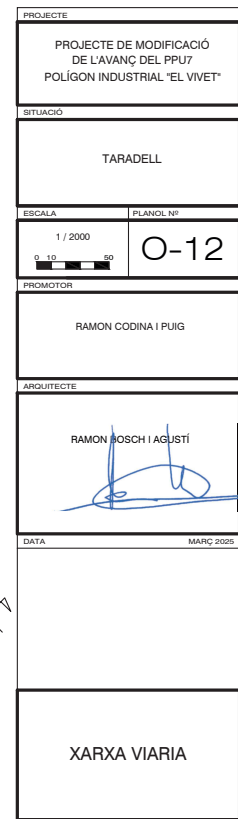
ESPAIS LLIURES (VP)	33.019 M2 - 17.81%
EQUIPAMENTS (EQa)	11.417 M2 - 6.16%
INDUSTRIAL (31)	97.351 M2 - 52.49%
SERVEIS TECNICS (TA2)	413 M2 - 0.22%
VIALITAT	43.247 M2 - 23.32%
TOTAL	185.447 M2 - 100.00%

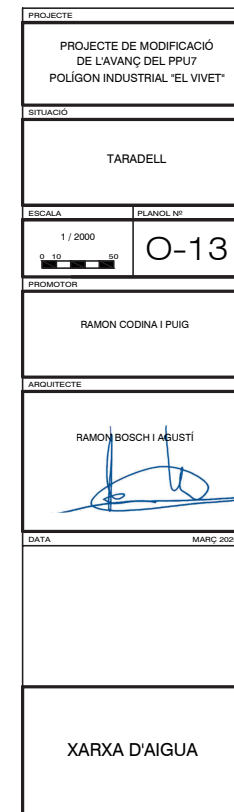
--- LIMIT EDIFICACIO CARRETERA - 25 M
--- LIMIT DOMINI PUBLIC - 3 M

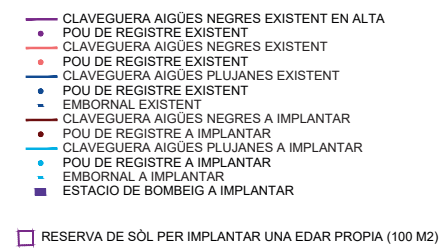
PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET" I	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	O-9 BIS
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
ORDENACIO DAMUNT PLANEJAMENT DE L'ENTORN	



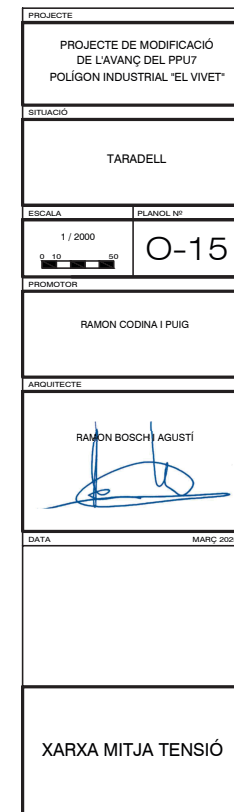


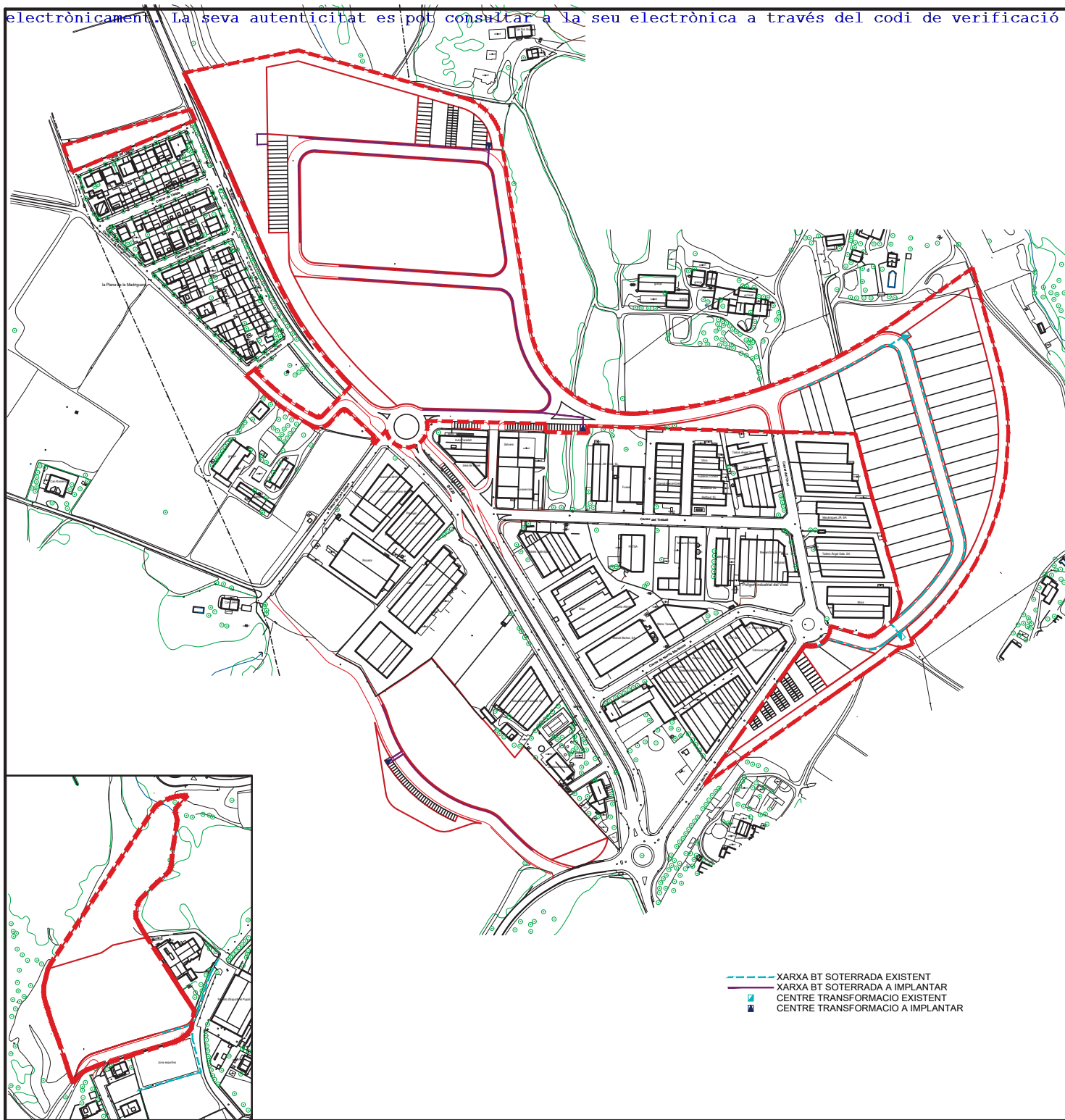






PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL N.º
1 / 2000 0 10 60	O-14
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2011
XARXA DE SANEJAMENT	

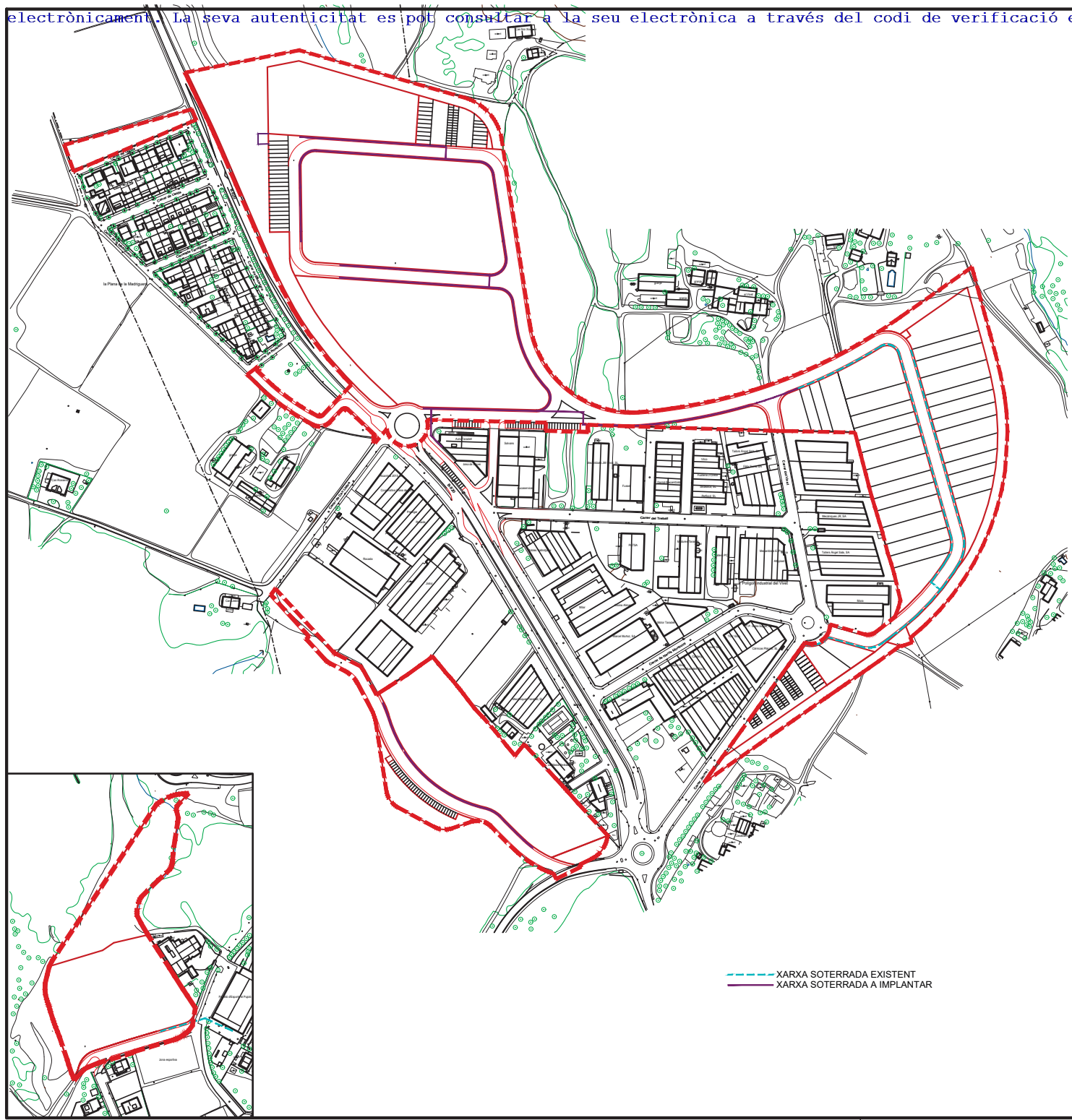




--- XARXA BT SOTERRADA EXISTENT
--- XARXA BT SOTERRADA A IMPLANTAR
■ CENTRE TRANSFORMACIO EXISTENT
■ CENTRE TRANSFORMACIO A IMPLANTAR

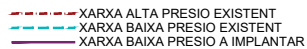
PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	O-16
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
XARXA BAIXA TENSIO	

CVE : 20250-06211-84421-22191



--- XARXA SOTERRADA EXISTENT
— XARXA SOTERRADA A IMPLANTAR

PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	O-17
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	MARÇ 2025
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	



PROJECTE	
PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE L'AVANÇ DEL PPU7 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000 	O-18
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ 	
DATA	MARÇ 2025
XARXA DE GAS	