

**PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ  
URBANÍSTICA PAU 4 VERDAGUER DE TARADELL**

**PROMOTOR: AJUNTAMENT DE TARADELL  
DATA: JUNY 2023**

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

## ÍNDEX

<b>ÍNDEX</b>	<b>2</b>
<b>1. ANTECEDENTS</b>	<b>6</b>
1.1.- Situació urbanística	6
1.2.- Sistema d'actuació	6
1.3.- Cessió de l'aprofitament	6
<b>2. OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ</b>	<b>7</b>
<b>3. FONAMENTS LEGALS I CONTINGUT DEL PROJECTE</b>	<b>7</b>
<b>4. PROMOTORS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ</b>	<b>8</b>
<b>5. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE</b>	<b>8</b>
<b>6. ORDENACIÓ URBANÍSTICA QUE S'EXECUTA</b>	<b>9</b>
<b>7. RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES</b>	<b>11</b>
<b>8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES</b>	<b>11</b>
<b>FINCA APORTADA 1</b>	<b>11</b>
<b>FINCA APORTADA 2</b>	<b>13</b>
<b>FINCA APORTADA 3</b>	<b>15</b>
<b>9. CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS APORTATS</b>	<b>17</b>
<b>10. RELACIÓ DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ</b>	<b>17</b>
<b>11. RELACIÓ DE PROPIETARIS</b>	<b>18</b>
<b>12. CÀRREGUES I GRAVAMENS EXISTENTS</b>	<b>19</b>
<b>13. CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ</b>	<b>19</b>
<b>14. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS</b>	<b>20</b>
<b>15. QUANTIFICACIÓ DEL DRET DE CADA PROPIETARI I DE LA INDEMNITZACIÓ SUBSTITUTÒRIA</b>	<b>20</b>
<b>16. VALORACIÓ DEL SÒL</b>	<b>20</b>
16.1. Valor de venda	22

<b>16.2.</b>	<b>Homogeneïtzació</b>	<b>22</b>
<b>16.3.</b>	<b>Preu de la construcció</b>	<b>23</b>
<b>16.4.</b>	<b>Valor de repercussió del sòl urbanitzat</b>	<b>23</b>
<b>16.5.</b>	<b>Valor del sòl urbanitzat</b>	<b>24</b>
<b>16.6.</b>	<b>Despeses d'urbanització</b>	<b>25</b>
<b>16.7.</b>	<b>Despeses de gestió</b>	<b>25</b>
<b>16.8.</b>	<b>Total Despeses</b>	<b>26</b>
<b>16.9.</b>	<b>Valor del sòl sense urbanitzar</b>	<b>26</b>
<b>17.</b>	<b>CRITERIS PER DETERMINAR LES ADJUDICACIONS</b>	<b>28</b>
<b>18.</b>	<b>CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES</b>	<b>28</b>
<b>19.</b>	<b>DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS</b>	<b>28</b>
	<b>FINCA RESULTANT 1</b>	<b>29</b>
	<b>FINCA RESULTANT 2</b>	<b>29</b>
	<b>FINCA RESULTANT 3</b>	<b>30</b>
	<b>FINCA RESULTANT 4</b>	<b>31</b>
	<b>FINCA RESULTANT 5</b>	<b>31</b>
	<b>FINCA RESULTANT 6</b>	<b>32</b>
	<b>FINCA RESULTANT 7</b>	<b>32</b>
<b>20.</b>	<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ. SALDO PROVISIONAL DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ</b>	<b>33</b>
<b>21.</b>	<b>QUADRES NUMÈRICS</b>	<b>33</b>
	<b>Quadre de participació, drets i despeses</b>	<b>33</b>
	<b>Quadre de la unitat de gestió</b>	<b>34</b>
	<b>Aprofitament parcel·les resultants</b>	<b>34</b>
	<b>Quadre d'adjudicacions</b>	<b>35</b>
	<b>Compte de liquidació provisional</b>	<b>35</b>
	<b>PLÀNOLS</b>	<b>36</b>
	<b>ANNEX I.- INFORMACIÓ REGISTRAL DE FINQUES APORTADES</b>	<b>36</b>

¡Error! Marcador no definido.

<b>ANNEX II.- FITXES CADASTRALS</b>	<b>38</b>
<b>ANNEX III.- ESTUDI DE MERCAT DEL VALOR EN VENDA</b>	<b>44</b>
<b>ANNEX IV.- PREU DE LA CONSTRUCCIÓ (BEC 4T 2022)</b>	<b>52</b>
<b>ANNEX V.- GEOREFERENCIACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS EN COORDENADES UTM ETRS 89</b>	<b>56</b>

Document signat electrònicament. La seva autenticitat es pot consultar a la seu electrònica a través del codi de verificació electrònica (CVE).

## 1. ANTECEDENTS

---

### 1.1.- Situació urbanística

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Taradell (POUM), va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en la sessió del 24 de febrer de 2010 (DOGC núm. 5663 de 5 de juliol de 2010). El POUM delimita el Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer (PAU 4), essent un sector discontinu que inclou per una part, un àmbit de sòl urbà dels darreres de les cases de la Plaça de Santa Llúcia i per altre part, un front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, entre la carretera de Mont-Rodon i el passatge previst en el sector de Joan Maragall.

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

El PMU 4 va incloure l'àmbit en un únic Polígon d'Actuació, a desenvolupar mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

El Ple de l'Ajuntament, en data 19 de setembre de 2021, va acordar aprovar definitivament el PMU 4-Verdaguer. L'acord es va publicar al BOPB el 5 d'octubre de 2021.

### 1.2.- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, donada l'amplia participació que l'Ajuntament de Taradell ostenta en l'àmbit (45,54%), essent l'administració actuant el propi Ajuntament.

El compliment de les finalitats exposades en el planejament, d'acabar l'illa i d'aconseguir una zona verda en els actuals darreres del carrer de Sant Sebastià, s'entendrà completat amb l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, així com també amb l'execució de les obres corresponents.

El Projecte de Reparcel·lació del sòls inclosos dins l'àmbit, es redacta d'acord amb les determinacions legalment establertes: parcel·lació definitiva dels sòls edificables, cessió lliure de carregues dels sòls per a sistemes públics i cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic, si s'escau.

El repartiment dels costos d'urbanització es realitza a partir dels imports que defineix el corresponent Projecte d'Urbanització.

Els terrenys reservats per a sistemes que es troben inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, esdevindran de titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta.

### 1.3.- Cessió de l'aprofitament

En compliment dels estàndards de cessió de l'aprofitament urbanístic, el PAU 4 Verdaguer ha de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit.

L'aprofitament de l'àmbit és de 1.100,72 m<sup>2</sup>st per a ús residencial en tipologia unifamiliar en filera.

El 10% d'aquest aprofitament equival a 110,07 m<sup>2</sup>st, de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Taradell. D'acord amb l'art. 12.2.b de la Llei 17/2019, es substituirà aquesta cessió, subsidiàriament, pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, atès que no hi ha una alternativa d'ordenació raonable que permeti materialitzar la cessió de sòl obligatòria en parcel·les de resultat.

## **2. OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

---

Per tal d'ordenar, regular i conservar l'estructura urbana actual es proposa una parcel·lació que s'ajusta a la realitat existent i a les determinacions i paràmetres normatius que regulen l'àmbit: façana mínima, fondària edificable, edificabilitat, ocupació màxima, etc.

En concret, són objectius del present Projecte de Reparcel·lació:

- a) La justa distribució entre els propietaris dels beneficis i càrregues que desprèn el planejament urbanístic que s'executa.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les determinacions del planejament.
- c) L'adjudicació de les parcel·les resultants i la seva inscripció registral.
- d) La transmissió, a favor de l'Ajuntament de Taradell, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i del 10% de l'aprofitament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització i gestió a càrrec dels propietaris.

## **3. FONAMENTS LEGALS I CONTINGUT DEL PROJECTE**

---

El present Projecte de Reparcel·lació s'ha redactat de conformitat amb les determinacions del PMU 4, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Taradell en data 19 de setembre de 2021 i publicat al DOGC Núm. 8522 del 14 d'octubre de 2021.

El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, essent l'administració actuant l'Ajuntament de Taradell, d'acord amb l'establert a la Llei d'Urbanisme de Catalunya i al Reglament que la desenvolupa.

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb el següent marc legal:

- Decret 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), articles 129, 130 i 131.

Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).



- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

#### **4. PROMOTORS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

---

El present Projecte de reparcel·lació, està promogut per l'Ajuntament de Taradell.

La finalitat del Projecte de Reparcel·lació, de conformitat amb els articles 117 i 124 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, és repartir equitativament els beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística; situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament urbanístic; adjudicar a les persones propietàries les parcel·les resultants en proporció a llurs drets respectius i adjudicar a l'Ajuntament els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb la llei i amb el planejament urbanístic. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

#### **5. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE**

---

L'àmbit del Projecte de Reparcel·lació compren els terrenys, en sòl urbà no consolidat, que el PMU4, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en data 19 de setembre de 2021 i publicat al DOGC Núm. 8522 de 14 d'octubre de 2021, va delimitar.

L'aixecament topogràfic del PMU-4, ordenava 2.516,21 m<sup>2</sup> de sòl en dos àmbits en discontinu, segons les següents superfícies:

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

Els ajustos aplicats en el PMU 4 sobre l'àmbit inicial del POUM en el front Avinguda Mossèn Cinto Verdager, responien a les següents situacions:

- Pel que fa a l'àmbit del front de les cases de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer, el PMU 4, en base a la realitat física existent (mur de contenció entre diferents cotes del terreny a banda i banda del mur), l'històric de llicències i l'estructura de la propietat del sòl (cadastre i registre), va reajustar el límit amb les parcel·les confrontants amb façana al carrer Joan Maragall.

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

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

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

Així doncs, l'àmbit reparcel·lable del PMU 4, és:

Front de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer:	1.114,01 m <sup>2</sup>
Darrera de les cases de la Plaça Santa Llúcia:	1.332,03 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÀMBIT PMU 4:</b>	<b>2.446,04 m<sup>2</sup></b>

L'àmbit no es troba ocupat per cap edificació o construcció existent.

## 6. ORDENACIÓ URBANÍSTICA QUE S'EXECUTA

L'àmbit correspon al Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer delimitat en el PMU 4 amb els ajustos anteriorment descrits.

La zonificació prevista en la fitxa del PMU 4 respon a les següents qualificacions i superfícies:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL			
DADES DEL PLANEJAMENT			
Sistemes	Clau	Superfície	
		m <sup>2</sup> s	%
S.Viari	XV	423,82	17,32%
S. Zona Verda	VP	1.332,03	54,46%
<b>Total Sistemes</b>		<b>1.755,85</b>	<b>71,78%</b>
<b>Zones</b>			
Zona de cases en filera	4b12*	690,19	28,22%
<b>Total Zones</b>		<b>690,19</b>	<b>28,22%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.446,04</b>	<b>100,00%</b>

L'àmbit del planejament és de 2.446,04 m<sup>2</sup>s, segons desprèn l'aixecament topogràfic dut a terme en data 20 de maig de 2020 per l'enginyer tècnic Jordi Anglada Riera.

En la fitxa del PAU 4 Verdaguer, es defineixen les següents obligacions:

- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- Càrregues urbanístiques: cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i segons els criteris que s'estableixen en el projecte d'urbanització. La reserva mínima de sòl destinat a espais lliures serà la que es fixa en els plànols d'ordenació o.01 i o.02 del PMU. L'emplaçament d'aquesta reserva de sòl dins del sector, serà la que es determina en els mateixos plànols d'ordenació o.01 i o.02 del PMU.
- Terminis d'execució i sistema d'actuació:
  - o Inici obres urbanització: 1er semestre des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
  - o Termini d'execució de les obres d'urbanització: 1 any.
  - o Termini d'inici i finalització de les obres d'edificació (renda lliure): 3 anys, com a màxim, per l'inici, a comptar des que les parcel·les tinguin la condició de solar i 1 any i mig, aproximadament, per a la finalització.
  - o Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació.

Pel que fa a la normativa urbanística del PMU, l'article 13 regula la Zona de cases en filera, clau 4b12\* en els següents termes:

#### **Article 13.**

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

###### 1. Condicions de parcel·lació

Façana mínima: 5,00 metres

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

Distàncies a l'indars:

A l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer: 3 metres.

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

###### 2. Condicions d'edificació:

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

b) Ocupació màxima: la fixada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU.

c) Fondària edificable: la fixada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU.

d) Densitat màxima d'habitatges: 5 habitatges.

e) Edificabilitat màxima: la detallada al plànol d'ordenació o.03. Paràmetres urbanístics del PMU, segons ocupació en planta i número de plantes.

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

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

3. Condicions d'ús: les regulades al Capítol VI del Títol II de la Normativa Urbanística del POUM.

## 7. RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Les finques aportades a aquest Polígon d'actuació, així com els seus titulars i superfícies, són:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL									
RELACIÓ DE FINQUES APORTADES A LA UNITAT DE GESTIÓ									
Finca	Títulars	Adreça	Finca registral	Registral m <sup>2</sup> s	Referència cadastral	Cadastral m <sup>2</sup> s	Topogràfica (adoptada) m <sup>2</sup> s	Aportació %	
1	Ajuntament de Taradell	Cta. de Taradell a Mont-rodon s/n	3585 (*1)	8.549,30	no consta	---	1.114,01	45,54%	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Pl. 00/Pt.01 Pl. 01/Pt.01 Pl.02/Pt.01 Pl.02/Pt.02	70 (*2)	no consta	1062802DG4316S1001YX	2.496,00	925,56	37,84%
						1062802DG4316S0002CW			
						1062802DG4316S0003PE			
3	[REDACTED]	[REDACTED]	433 (*3)	1.858,40	1062806 DG 4316S0001ZQ	563,00	406,47	16,62%	
					1062807DG4316S0001UQ	503,00			
					1062808DG4316S0001HQ	430,00			
<b>TOTAL</b>							<b>2.446,04</b>	<b>100,00%</b>	

(\*1) Finca resultant de la segregació de la finca registral 3585

(\*2) Finca resultant de la segregació de la finca registral 70

(\*3) Finca resultant de la segregació de la finca registral 433

La superfície adoptada en la reparcel·lació és la superfície topogràfica (2.446,04 m<sup>2</sup>), per ser aquesta la superfície real de les finques.

## 8. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

### FINCA APORTADA 1

Nova finca que se'n segrega:

Porció de terreny urbà que forma part del PAU4 del POUM de Taradell aprovat al 2010, de forma irregular i una superfície de 1.114,01 m<sup>2</sup>, que limita: al front, Oest, amb el tanatori municipal per mitjà de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdager; entrant esquerra, Nord, amb finca propietat de l'ajuntament inclosa en el PAU3 Joan Maragall del POUM de Taradell; per darrere, Est, en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED], en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED], en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED], en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de M [REDACTED] i [REDACTED] i en part amb la parcel·la corresponent a la [REDACTED] propietat de [REDACTED]; i entrant dreta, Sud, en part amb la parcel·la corresponent a la [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED] i en part amb la [REDACTED].

#### Finca resta matriu:

*Porción de terreno, destinado en parte a equipamiento, parte zona verde, parte viales y parte rústico, sito en término municipal de Taradell, de forma irregular, con una superficie de siete mil cuatrocientos treinta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados.*

*Linda al frente, Este, con la finca segregada mediante la Avenida Mossèn Cinto Verdaguer; derecha entrando, Norte, con Cementerio de Taradell; izquierda, Sur, con Carretera de Taradell a Mont-rodon; y fondo, Oeste, con Garaje Prat.*

#### **INSCRIPCIÓ**

Finca 3585 de Taradell. Tom: 1757. Llibre: 83. Foli: 79. Inscripció: 2.

#### **TÍTOL**

Pertany a l'**Ajuntament de Taradell**, adjudicada per permuta, 100% (totalitat) del ple domini, segons escriptura número tres-cent trenta-dos, de data 7 de març de 1989, davant el Notari del II lustre Col·legi de Barcelona, el senyor Antonio de Juan Ortiz en seu autoritat Manlleu i inscripció 1a de data 18 de desembre de 1989.

#### **OBSERVACIONS**

Es sol·licita la immatriculació de la finca registral.

#### **CÀRREGUES I AFECCIONS REGISTRALS**

**Per procedència.** Afecta a una servitud de pas a favor de les finques números 220 i 161, segons el paràgraf de càrregues de la inscripció 1a d'aquesta finca.

#### **Pròpies d'aquesta finca.**

No hi ha.

#### **REFERÈNCIA CADASTRAL**

No consta.

#### **OPERACIÓ PRÈVIA DE SEGREGACIÓ**

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida (finca aportada 1) i inscripció de la seva titularitat.

D'aquesta finca i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, s'efectua la segregació següent, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, fent-se constar expressament que és la finca segregada la que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació com a finca aportada 1:

*Porció de terreny urbà que forma part del PAU4 del POUM de Taradell aprovat al 2010, de forma irregular i una superfície de 1.114,01 m<sup>2</sup>, que limita: al front, Oest, amb el tanatori municipal per mitjà de l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer; entrant esquerra, Nord, amb finca propietat de l'ajuntament inclosa en el PAU3 Joan Maragall del POUM de Taradell; per darrere, Est, en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED], en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED], en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED]*

██████████ i **Salvador Cassany Pou**, en part amb la parcel·la corresponent al ██████████  
██████████ propietat de ██████████ i  
██████████ i en part amb la parcel·la corresponent a la ██████████  
██████████ propietat de ██████████; i entrant dreta, Sud, en part  
amb la parcel·la corresponent a la ██████████ propietat de ██████████  
██████████ i ██████████ i en part amb la Carretera de Mont-  
rodon.

**TÍTOL:** Pertany els 1.114,01 m<sup>2</sup> a l'Ajuntament de Taradell atès que mitjançant escriptura de segregació i permuta de data 7 de març de 1989 va ser adjudicatària de la finca. La resta de finca matriu queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, fent-se constar expressament que és aquesta finca matriu la que queda fora de l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, sent la seva descripció actualitzada, la següent:

*Porción de terreno, destinado en parte a equipamiento, parte zona verde, parte viales y parte rústico, sito en término municipal de Taradell, de forma irregular, con una superficie de siete mil cuatrocientos treinta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados.*

*Linda al frente, Este, con la finca segregada mediante la Avenida Mossèn Cinto Verdaguer; derecha entrando, Norte, con Cementerio de Taradell; izquierda, Sur, con Carretera de Taradell a Mont-rodon; y fondo, Oeste, con Garaje Prat.*

#### **VOLS EXISTENTS**

No hi han.

#### **FINCA APORTADA 2**

---

Nova finca que se'n segrega:

*Parcel·la de terreny urbà que forma part del PAU4 del POUM de Taradell aprovat al 2010, de forma irregular i una superfície de 9225,56 m<sup>2</sup>, que limita: pel Nord amb el Camí de la Tomba; a l'Est amb finca propietat de ██████████, inclosa en el PP1 La Tomba del POUM; al Sud, en part amb finca aportada 3 propietat del senyor ██████████ i en part amb finca de la qual se segrega i a l'Oest amb finca de la qual se segrega.*

Finca resta matriu:

*Urbana, Casa de tres plantas para viviendas, con jardín y huerto, señalada con el número once, en la Plaza Santa Llúcia, de la villa de Taradell; ocupa una superfície de mil ochocientos trece metros cuadrados, y el resto destinado a jardín y huerto cercado. Linda: por el frente o Poniente, con Plaça Santa LLúcia; derecha entrando o Sur, con casa de ██████████ y con tierras de ██████████; izquierda o Norte, con casa ██████████ y callejón de la Tomba; y por el fondo, con límite Este con finca segregada aportada número 2 del proyecto de reparcelación del PAU4 del POUM de Taradell.*

#### **INSCRIPCIÓ**

Inscrita en el Registre de la Propietat de Vic-3, finca registral número 70, foli 86, tom 1983, llibre 99 de Taradell.

## TÍTOL

Aquesta finca és la finca matriu respecte a la qual es va inscriure la constitució d'un règim de propietat horitzontal i en conseqüència, on es troba inscrit, como element comú, l'hort i jardí objecte d'aquesta reparcel·lació. En aquest sentit, l'ús i gaudi de l'hort i jardí situat en planta baixa es comú a totes les 4 entitats que constitueixen el règim de propietat horitzontal. Es pot accedir a ell per porta lateral a través de passatge. L'entitat número ú, a més, té un accés directe a través del porxo i la entitat número dos també a través de l'escala des de la seva terrassa. En conseqüència, pertany als titulars de les quatre entitats, a excepció del que s'estableix en l'escriptura de 6 de juny de 2019 d'entrega de llegat, mitjançant la qual la senyora [REDACTED], per complir amb la voluntat de la causant expressada en el seu testament, ENTREGA a parts iguals i indivises en ple domini, a la senyora [REDACTED] i al senyor [REDACTED], que accepten i reben, el llegat ordenat per la causant Sra. [REDACTED], que es correspon amb "els drets econòmics o tots els que els hi puguin correspondre o el terreny edificable, que puguin derivar-se de l'afectació de part de l'hort i del jardí de l'immoble, situat a Taradell, [REDACTED] al nou POUM de l'esmentada població.

D'altra banda, mitjançant escriptura de compra venda de drets urbanístics de [REDACTED], de data 31 de març de 2021, davant l'Il·lustre Notari Antonio de Juan Ortiz, la senyora [REDACTED], va vendre als seus fills, el senyors [REDACTED], els seus drets urbanístics de [REDACTED], els quals els van comprar i adquirir.

Posteriorment, mitjançant escriptura d'extinció de condomini de drets urbanístics de [REDACTED], de data 3 de març de 2023, davant l'Il·lustre Notari Antonio de Juan Ortiz, la senyora [REDACTED] va vendre als seus fills, el senyors [REDACTED], els drets urbanístics de [REDACTED] i aquests, els van adquirir a parts iguals, dissolent-se, de comú acord, la comunitat existent sobre els ressenyats drets urbanístics de [REDACTED] i, de comú acord, adjudicats al senyor [REDACTED], en ple domini, compensant al senyor [REDACTED] per la quantitat corresponent en metàl·lic.

## CÀRREGUES I AFECCIONS REGISTRALS

No hi ha càrregues registrades.

## REFERÈNCIA CADASTRAL

1062802DG4316S1001YX, 1062802DG4316S0002OW, 1062802DG4316S0003PE, 1062802DG4316S0004AR.

## OPERACIÓ PRÈVIA DE SEGREGACIÓ

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida (finca aportada 2) i inscripció de la seva titularitat.

D'aquesta finca i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, s'efectua la segregació següent pel seu termenal oest, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, fent-se constar

expressament que és la finca segregada la que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació:

*Parcel·la de terreny urbà que forma part del PAU4 del POUM de Taradell aprovat al 2010, de forma irregular i una superfície de 9225,56 m<sup>2</sup>, que limita: pel Nord amb el Camí de la Tomba; a l'Est amb finca propietat de [REDACTED], inclosa en el PP1 La Tomba del POUM; al Sud, en part amb finca aportada 3 propietat del senyor [REDACTED] i en part amb finca de la qual se segrega i a l'Oest amb finca de la qual se segrega.*

**TÍTOL:** Pertany els 925,56 m<sup>2</sup> a [REDACTED] i [REDACTED] a parts iguals i en proindivís en virtut d'escriptura atorgada davant del Notari Antonio de Juan Ortiz de 6 de juny de 2019 d'entrega de llegat

La resta de finca matriu queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, fent-se constar expressament que és aquesta resta de finca matriu la que queda fora de l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, sent la seva descripció actualitzada, la següent:

*Urbana, Casa de tres plantas para viviendas, con jardín y huerto, señalada con el número once en la Plaza Santa Llúcia, de la villa de Taradell; ocupa una superficie de mil ochocientos trece metros cuadrados, y el resto destinado a jardín y huerto cercado. Linda: por el frente o Poniente, con calle de situación; derecha entrando o Sur, con casa [REDACTED] y con tierras de [REDACTED] y [REDACTED]; izquierda o Norte, con casa de [REDACTED] y callejón de la Tomba; y por el fondo, con límite oeste del ámbito de planeamiento PAU 3 del POUM de Taradell (finca aportada 2 del proyecto de reparcelación del PAU 3, calificada de zona verde).*

#### **VOLS EXISTENTS EN LA FINCA APORTADA 2**

No hi han.

#### **FINCA APORTADA 3**

---

Nova finca que se'n segrega:

*Parcel·la de terreny urbà que forma part del PAU4 del POUM de Taradell aprovat al 2010, de forma rectangular, lleugerament trapezoidal i una superfície de 406,47 m<sup>2</sup>, que limita: pel Nord amb finca aportada 2; a l'Est amb finca propietat de [REDACTED], inclosa en el PP1 La Tomba del POUM; al Sud, amb finca propietat de [REDACTED] i a l'Oest amb finca de la qual se segrega.*

Finca resta matriu:

*URBANA. - Una casa con cuatro puertas, señalada con los números 1, 3, 5 y 7, situada en la villa de Taradell y calle llamada de Dalt, hoy Sant Sebastià, con sus huertos y patios, de superficie mil cuatrocientos cincuenta y un metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, de los que la casa ocupa trescientos setenta y ocho metros ochenta y dos decímetros cuadrados, estando el resto destinado a huertos y patios. LINDA en conjunto: por frente saliendo, o sea Oeste, con la misma calle de situación; por la derecha Norte, con [REDACTED] o sus sucesores y finca registral 70; por la izquierda Sur, con honores de esta misma herencia, y por la espalda, Este, con finca segregada aportada número 3 del proyecto de reparcelación del PAU4 del POUM de Taradell.*



## INSCRIPCIÓ

Finca 433 de Taradell. Tom: 1921. Llibre: 94. Foli: 218. Inscripció: 10

## TÍTOL

Pertany a [REDACTED], adjudicada per prellegat, 100% (totalitat) de la nua propietat, amb data de títol 26 de novembre de 1992, autoritat [REDACTED] i per consolidació. 100% (totalitat) de l'usdefruit segons títol de data 11 de gener de 2022.

## CÀRREGUES I AFECCIONS REGISTRALS

**Per procedència:** no hi ha càrregues registrades.

### Pròpies de la finca

*Afecció: al pagament de la liquidació o liquidacions 1ue en el seu cas puguin girar-se per l'impost sobre successions i donacions, per termini de cinc anys, quedant alliberada per 5462,66 euros segons resulta de la nota posada al marge de la inscripció/anotació 10, obrant al foli 218, del tom 1921, llibre 94 de data 21/03/2022.*

## REFERÈNCIA CADASTRAL

1062806DG4316S0001ZQ

1062807DG4316S0001UQ

1062808DG4316S0001HQ

## OPERACIÓ PRÈVIA DE SEGREGACIÓ

D'acord amb allò que disposa l'article 146, apartat d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 8.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, es practica una operació prèvia de segregació de la finca referida (finca aportada 3) i inscripció de la seva titularitat.

En aquest sentit, d'aquesta finca i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, s'efectua la segregació següent pel seus termenal nord, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita, d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, fent-se constar expressament que és la finca segregada la que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació:

*Porció de terreny de superfície 406,47 m<sup>2</sup> de forma regular ubicada dins del PMU 4 del municipi de Taradell. Llinda al nord, amb la finca aportada número 2 de la reparcel·lació, al sud, amb honors de la mateixa herència de la finca de la que es segrega (finca registral 433); a l'est, amb el PPU 1 La Tomba del POUM de Taradell i a oest, amb la resta finca matriu de la que se segrega (finca registral 433).*

**TÍTOL:** Pertany els 406,47 m<sup>2</sup> a [REDACTED], 100% de la nua propietat a títol de prellegat i 100% de l'usdefruit a títol de consolidació.

La resta de finca matriu queda reduïda en els metres quadrats de la segregada, fent-se constar expressament que és aquesta finca matriu la que queda fora de l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació, sent la seva descripció actualitzada, la següent:

URBANA. - Una casa con cuatro puertas, señalada con los números 1, 3, 5 y 7, situada en la villa de Taradell y calle llamada de Dalt, hoy Sant Sebastià, con sus huertos y patios, de superficie en junto mil cuatrocientos cincuenta y un metros noventa y tres decímetros cuadrados, de los que la casa ocupa trescientos setenta y ocho metros ochenta y dos decímetros cuadrados, estando el resto destinado a huertos y patios. LINDA en conjunto: por frente saliendo, o sea Oeste, con la misma calle de situación; por la derecha Norte, con [REDACTED] o sus sucesores y finca registral 70; por la izquierda Sur, con honores de esta misma herencia, y por la espalda, Este, con finca segregada aportada número 3 del proyecto de reparcelación del PAU 3 del POUM de Taradell.

### **VOLS EXISTENTS EN LA FINCA APORTADA 3**

No hi ha.

## **9. CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS APORTATS**

---

La valoració dels drets dels afectats, s'efectua d'acord amb l'establert al "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

La superfície considerada per a cadascuna de les finques és la que resulta del plànol "Finques aportades" del present Projecte de Reparcel·lació. En els casos de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, es considera prevalent la realitat física, procedint-se, per aquest supòsit de discrepància, a la corresponent rectificació davant el Registre de la Propietat.

D'acord amb l'article 126.1.a) del DL 1/2010, el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Per a la valoració dels drets aportats, s'ha dut a terme la homogeneïtzació, si s'escau, dels terrenys a adjudicar, atenent al diferent rendiment econòmic que poden generar.

Així mateix, tal i com disposa l'article 132.2 del Reglament d'Urbanisme, en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells. En conseqüència i en base a l'amidament topogràfic realitzat, es fa constar en la descripció de les finques aportades, que l'extensió superficial que consta actualment en el Registre de la Propietat no coincideix amb la real, i a tal efecte, es sol·licita la seva Rectificació, mitjançant la inscripció dels corresponents defectes de cabuda descrits en les fitxes de les finques aportades.

Igualment, es procedeix a la segregació de les tres finques aportades (finques aportades 1, 2 i 3), sent les parts segregades les que s'incorporen dins el polígon d'actuació urbanística d'acord amb el que consta en les fitxes de les finques aportades.

## **10. RELACIÓ DELS INTERESSATS EN LA REPARCEL·LACIÓ**

---

En compliment d'allò que disposa l'article 129 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 145 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament d'Urbanisme, s'enumeren a continuació les persones afectades per la reparcel·lació, ja sigui pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, o

en concepte de titulars d'altres drets que puguin resultar afectats per la resolució o tinguin interessos legítims susceptibles d'afectació.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL				
RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS AMB DRETS				
Núm	Titular	CIF/NIF	Domicili	Situació
1	Ajuntament de Taradell	P0827800D	c. de la Vila 45 08552 Taradell	Propietari
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari (sense drets) Interessat
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari (sense drets) Interessat
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari (sense drets) Interessat
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari (sense drets) Interessat
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Propietari

En l'àmbit no existeix cap activitat en funcionament, ni cap arrendatari, ni situacions de precari, ni ocupants. Així mateix, tampoc consta l'existència de cap càrrega hipotecària sobre les finques incloses en el polígon d'actuació.

### 11. RELACIÓ DE PROPIETARIS

Els titulars amb dret d'aprofitament de les finques incloses dins l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació són:

1. AJUNTAMENT DE TARADELL

Domicili: C/ de la Vila nº 45.

08552 Taradell

CIF: P0827800D

Aporta les següents finques: 100% de la finca aportada 1

2. [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

[REDACTED]

Aporta les següents finques: 50% de la finca aportada 2

3. [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

[REDACTED]

Aporta les següents finques: 50% de la finca aportada 2

4. [REDACTED]

Domicili: [REDACTED]

NIF: [REDACTED]

Aporta les següents finques: 100% de la finca aportada 3.

## **12. CÀRREGUES I GRAVAMENS EXISTENTS**

---

Les càrregues i gravàmens existents sobre les propietats originàries es traslladen, per subrogació real, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, excepte que resultin incompatibles, cas en el qual, s'extingiran.

D'acord amb el que disposa l'article 148 RLUC, aquest projecte de reparcel·lació especifica les càrregues compatibles que es traslladaran a la finca resultant que substitueixin per subrogació real de la finca aportada, determinant, en el supòsit que es traslladin sobre la finca resultant diverses càrregues procedents de diferents finques aportades, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

S'inclouen aquelles càrregues, limitacions i drets que consten inscrits al registre de la propietat en el moment de la redacció d'aquest projecte de reparcel·lació.

Tanmateix, no es fan constar de manera expressa les afeccions fiscals, entenent que el Registre de la propietat, d'ofici, en cas de no ser procedent la seva cancel·lació, les traslladarà a les parcel·les resultants segons qui en sigui l'adjudicatari, atès que totes les afeccions fiscals són compatibles amb el planejament, d'acord amb el que estableix l'article 11.2 del RD 1093/1997.

Pel que fa a les càrregues i limitacions, cal destacar les hipotecàries. Es sol·licita al registre de la propietat que les traslladi d'ofici i per subrogació real a les parcel·les resultants.

No existeixen dins l'àmbit edificacions que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa.

## **13. CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ**

---

D'acord amb el que disposa l'article 153 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 127 del TRLU, que són:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliure de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.
- b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues d'acord amb la legislació aplicable.

Les finques resultants queden afectes al pagament de les càrregues d'urbanització en els termes que s'estableixen a l'art. 154 del RLU.

Per tant, les finques resultants queden gravades, amb caràcter real, al compliment de les càrregues i pagaments de les despeses inherents al sistema d'actuació.

A aquests efectes el present projecte determina el saldo provisional del compte de liquidació de cada propietari i finca.

#### **14. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

---

En el conjunt de les finques resultants, són objecte d'adjudicació 690,19 m<sup>2</sup> de sòl i l'edificabilitat de l'aprofitament corresponent, que és de 1.100,72 m<sup>2</sup> de sostre.

Les finques resultants es valoraran de partida tenint en compte el seu aprofitament, que serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres urbanístics de la Zona de cases en filera, clau 4b12\* definida en el PMU 4.

Per a la valoració de les finques resultants, s'han establert coeficients d'homogeneïtzació atenent a la millor condició dels terrenys pel que fa al nombre de façanes i a la mida del jardí privat, traduïts aquests conceptes en els valors de repercussió corresponents.

#### **15. QUANTIFICACIÓ DEL DRET DE CADA PROPIETARI I DE LA INDEMNITZACIÓ SUBSTITUTÒRIA**

---

La quantia del dret de cada propietari es determina multiplicant la superfície inicial atribuïda a cadascun pel coeficient d'aprofitament, que es calcula dividint l'aprofitament de les parcel·les edificables per la superfície total aportada pels propietaris.

A efectes de la indemnització substitutòria dels excessos o defectes d'adjudicació, la unitat de valor assignada a cada parcel·la resultant es quantifica en euros, tenint en compte que les indemnitzacions substitutòries es faran sense urbanitzar. Per tant el valor de la UA serà la repercussió de la parcel·la urbana neta sobre m<sup>2</sup> de sostre.

#### **16. VALORACIÓ DEL SÒL**

---

El valor del sòl aportat calculat en funció de l'article 22 del Reglament de la Llei de Valoracions, és el següent:

*Article 22 del "Real Decreto 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" relatiu a la Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.*

*1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que es disposa en l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

*Sent:*

*VS = Valor del sol urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat del sòl.*

*Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat del sòl.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.*

*2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats els que fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:*

$$VRS = Vv/k - Vc$$

*Sent:*

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

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

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

*Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40. Podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

*a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

*En la present reparcel·lació, s'ha estimat mantenir el factor K = 1,30 per raons d'una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

*b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

*Vc = Valor de la construcció €/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

*3. En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per a poder realitzar l'edificabilitat prevista, com és el cas que ens concerneix, es restaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:*

$$VSO = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Sent:*

*VSO = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.*

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en una miqueta per un. PR = Prima de risc en un tant per ú.

VRS =  $(Vv / K) - Vc$

K = 1,40

Per a realitzar la valoració del sòl, cal tenir en compte que en el desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit, és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà en favor de l'Ajuntament (a més del sòl destinat a sistemes), motiu pel qual s'ha tingut en compte un aprofitament privat corresponent al 90% del sostre.

### 16.1. Valor de venda

Per a l'obtenció del valor en venda del producte acabat, s'ha realitzat un estudi de mercat de la zona, per a promocions de similars característiques.

L'estudi de mercat al municipi de Taradell cerca, a ser possible, promocions d'obra nova d'edificació en tipologia unifamiliar entre mitgeres.

Les mostres s'han extret de diferents pàgines web especialitzades en el mercat immobiliari i expressen, en valor unitari (€/m<sup>2</sup>st), els preus dels immobles acabats.

**MOSTRES DE MERCAT HABITATGE LLIURE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES A TARADELL (GENER 2023)**

Mostra	Adreça	Antiguitat	Sup. Const	Dormitoris	Bany	Parking	Preu Venda (€)	Valor Unitari (€/m <sup>2</sup> st)
1	Centre	obra nova	203	3	3	si+ piscina	540.000,00 €	2.660,10 €
2	C. de l'Església	1997	150	4	3	si	299.500,00 €	1.996,67 €
3	C. de Seva	2010	210	4	3	si	370.000,00 €	1.761,90 €
4	Taradell	2002	156	3	1	si	299.000,00 €	1.916,67 €
5	Cta. De Balenyà	obra nova	216	3	3	si	335.000,00 €	1.550,93 €
6	C. Vapor	2017	182	3	3	si	328.000,00 €	1.802,20 €
<b>Preu mitjà</b>								<b>1.948,08 €</b>

En l'Annex 3, que acompanya aquesta memòria, es recullen les mostres cercades.

### 16.2. Homogeneïtzació

Es procedeix en aquest apartat, a homogeneïtzar els preus de mercat cercats, en base a la localització, antiguitat, superfície, garatge, nombre de façanes i mida del jardí:

Mostra	Sup. Const (m <sup>2</sup> stc)	V. Venda (€)	V. Unitari (€/m <sup>2</sup> stc)	HOMOGENEÏZACIÓ DE MOSTRES								Vv (€/m <sup>2</sup> stc)	Parce-la en cantonada (3 façanes) <sup>(2)</sup>	Vv <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> stc)	Jardí <sup>(3)</sup>	Vv <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> stc)
				(V.Útil=100 anys)			Coeficients homogeneïtzació									
				Anys	%	Bi	Ubicació	Ant. <sup>(1)</sup>	Sup.	Garatge						
1	203,00	540.000,00 €	2.660,10 €/m <sup>2</sup> st	0	0	0,0000	0,95	1,0000	1,00	1,00	2.527,10 €/m <sup>2</sup> st	0,950	2.400,75 €/m <sup>2</sup> st	0,950	2.280,71 €/m <sup>2</sup> st	
2	150,00	299.500,00 €	1.996,67 €/m <sup>2</sup> st	26	26	0,2892	1,00	1,2271	0,97	1,00	2.376,61 €/m <sup>2</sup> st	1,000	2.376,61 €/m <sup>2</sup> st	0,950	2.257,78 €/m <sup>2</sup> st	
3	210,00	370.000,00 €	1.761,90 €/m <sup>2</sup> st	13	13	0,2124	1,05	1,1573	1,00	1,00	2.141,00 €/m <sup>2</sup> st	0,950	2.033,95 €/m <sup>2</sup> st	1,100	2.237,35 €/m <sup>2</sup> st	
4	156,00	299.000,00 €	1.916,67 €/m <sup>2</sup> st	21	21	0,2580	1,00	1,1978	0,95	1,00	2.181,00 €/m <sup>2</sup> st	1,000	2.181,00 €/m <sup>2</sup> st	0,950	2.071,95 €/m <sup>2</sup> st	
5	216,00	335.000,00 €	1.550,93 €/m <sup>2</sup> st	0	0	0,0000	1,05	1,0000	1,00	1,00	1.628,48 €/m <sup>2</sup> st	1,000	1.628,48 €/m <sup>2</sup> st	1,000	1.628,48 €/m <sup>2</sup> st	
6	182,00	328.000,00 €	1.802,20 €/m <sup>2</sup> st	6	6	0,1770	1,05	1,1278	0,95	1,00	2.027,44 €/m <sup>2</sup> st	1,000	2.027,44 €/m <sup>2</sup> st	1,100	2.230,18 €/m <sup>2</sup> st	
<b>Valor en venda promig homogenitzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (2 façanes) pati estàndard. Coeficient 1,00 sobre mitja ponderada de les mostres</b>														1,000	<b>2.117,74 €/m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Valor en venda promig homogenitzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (3 façanes) pati estàndard. Coeficient 1,045 sobre mitja ponderada de les mostres</b>														1,045	<b>2.213,04 €/m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Valor en venda promig homogenitzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (3 façanes) pati superior al estàndard. Coeficient 1,045 sobre mitja ponderada de les mostres+20%VRS</b>														1,045+20%VRS	<b>2.287,95 €/m<sup>2</sup>st</b>	

<sup>(1)</sup> Coeficient d'antiguitat segons article 24 RD 1492/2011

<sup>(2)</sup> Coeficient A Norma 10 RD 1020/1993

<sup>(3)</sup> Valor àrea enjardinades: Valors bàsics immobles urbans Agència Tributària 2022

Els preus unitaris de venda homogeneïtzats obtinguts, són:

- Valor en venda promig homogeneïtzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (2 façanes) pati estàndard. Coeficient 1,00 sobre mitja ponderada de les mostres: 2.117,74 €/m<sup>2</sup>st
- Valor en venda promig homogeneïtzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (3 façanes) pati estàndard. Coeficient 1,045 sobre mitja ponderada de les mostres: 2.213,04 €/m<sup>2</sup>st
- Valor en venda promig homogeneïtzat (Vv) habitatge unifamiliar adossat (3 façanes) pati superior al estàndard. Coeficient 1,045 sobre mitja ponderada de les mostres+20%VRS: 2.287,95 €/m<sup>2</sup>st

### **16.3. Preu de la construcció**

Per a fixar el preu de la construcció, s'ha pres com a referència el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) del quart trimestre de l'any 2022, per a la tipologia més similar a la que es materialitzarà en l'àmbit (habitatge unifamiliar senzill de dues plantes entre mitgeres).

#### **PREU DE LA CONSTRUCCIÓ (BEC 4T 2022), en €/m<sup>2</sup>st sobre rasant**

		<b>Habitatge unifamiliar senzill de dues plantes entre mitgeres</b>
<b>PEM</b>		<b>903,13 €/m<sup>2</sup>st</b>
Benefici industrial+despeses generals	20,00% PEM	180,63 €/m <sup>2</sup> st
<b>PEC</b>		<b>1.083,76 €/m<sup>2</sup>st</b>
Seguretat i Salut	2,00% PEC	21,68 €/m <sup>2</sup> st
Honoraris tècnics i permisos obra	13,75% PEC	149,02 €/m <sup>2</sup> st
<b>Valor de construcció (Vc)</b>		<b>1.254,46 €/m<sup>2</sup>st</b>

### **16.4. Valor de repercussió del sòl urbanitzat**

Atenent a les dades anteriors de valor de venda i de preu de la construcció i considerant un coeficient K d'1,30, els valors de repercussió del sòl, per a cada tipologia, segons la fórmula del mètode residual estàtic, són:



<b>CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL</b>				
(Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)				
<b>VRS = (Vv/K)-Vc</b>				
VRS	Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat			
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat			
K	Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així			
Vc	Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat			
		Unifamiliar en cantonada jardí superior estàndard	Unifamiliar en cantonada jardí estàndard (40m <sup>2</sup> )	Unifamiliar entre mitgeres jardí estàndard (40m <sup>2</sup> )
<b>Valor de mercat de l'immoble acabat (m<sup>2</sup> construït)</b>	<b>Vv</b>	<b>2.287,950</b>	<b>2.213,040</b>	<b>2.117,740</b>
<i>Vv segons informe de mercat industrial-logístic a Catalunya 1er T</i>				
<b>Coeficient de ponderació</b>	<b>K</b>	<b>1,300</b>	<b>1,300</b>	<b>1,300</b>
<i>K segons art. 22 RD 1492/2011 per a unifamiliars per a escassa dinàmica immobiliària</i>				
<b>Valor de construcció Vc</b>	<b>Vc</b>	<b>1.254,460</b>	<b>1.254,460</b>	<b>1.254,460</b>
<i>Cc (PEC) segons BEC 4T 2022 habitatge entre mitgeres</i>				
	1.083,760	1.083,760	1.083,760	1.083,760
<b>Valor de repercussió sòl urbanitzat</b>	<b>VRS</b>	<b>505,502</b>	<b>447,878</b>	<b>374,571</b>

## 16.5. Valor del sòl urbanitzat

El valor del sòl urbanitzat, amb els valors de repercussió obtinguts aplicats sobre el sostre per a cada tipologia, és de:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL				
VALOR DE REPARCEL·LACIÓ				
Coef	1,000	0,8860	0,7410	<b>Total</b>
Sostre (m <sup>2</sup> st)	221,570	216,000	663,150	<b>1.100,720</b>
Unitat Aprofitament (UA)	221,570	191,376	491,394	<b>904,340</b>
VS (€)	112.004,078	96.741,648	248.396,759	<b>457.142,485</b>
VS (%)	24,50%	21,16%	54,34%	<b>100,00%</b>
Cost Urbanització+gestió, amb IVA (€)	81.549,431	70.432,080	180.873,309	<b>332.854,820</b>

El repartiment de l'aprofitament, comptant el 10% de cessió i el 90% d'aprofitament privat, és:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL				
REPARTIMENT APROFITAMENT				
<b>Lucretiu (90%)</b>				
Sostre (St)	199,413	194,400	596,835	<b>990,648</b>
Unitat Aprofitament (UA)	199,413	172,238	442,255	<b>813,906</b>
Valor del sòl urbanitzat (VS)	100.803,670	87.067,483	223.557,083	<b>411.428,236</b>
<b>De cessió (10%)</b>				
Sostre (St)	22,157	21,600	66,315	<b>110,072</b>
Unitat Aprofitament (UA)	22,157	19,138	49,139	<b>90,434</b>
Valor del sòl urbanitzat (VS)	11.200,408	9.674,165	24.839,676	<b>45.714,249</b>

### 16.6. Despeses d'urbanització

El pressupost de les obres d'urbanització, abans d'iva i segons es desprèn del Projecte d'Urbanització que es tramita simultani a aquest projecte de reparcel·lació, és:

<b>PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL</b>	
<b>COST URBANITZACIÓ SEGONS PROJECTE URBANITZACIÓ</b>	
<b>PEM</b>	<b>204.813,51</b>
13% despeses generals	26.625,76
6% benefici industrial	12.288,81
<b>Total PEC</b>	<b>243.728,08</b>
<b>IVA (21%)</b>	<b>51.182,90</b>
<b>TOTAL PEC AMB IVA</b>	<b>294.910,98</b>

### 16.7. Despeses de gestió

En el procés de transformació del sòl, s'han de tenir en compte també les despeses de gestió associades al desenvolupament de l'àmbit, tant les vinculades a la redacció de les figures de planejament i gestió necessàries, com les vinculades a la redacció dels projectes d'urbanització i direcció i control de les obres així com els honoraris per tasques de topografia i geotècnia. Finalment, cal tenir en compte totes les despeses generals d'administració que generen les taxes per llicències, les notaries, etc i, en últim terme, s'ha afegit el cost del cànon de l'ACA.

<b>PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL</b>	
<b>DESPESES DE GESTIÓ</b>	
<b>Cost Urbanització (PEM)</b>	<b>204.813,51 €</b>
<b>1. Redacció de figures de planejament i gestió</b>	
Modificació NNSS	0,00 €
Estudis complementaris (Informe Ambiental PMU)	850,00 €
Pla de Millora Urbana PAU 4	5.000,00 €
Projecte de reparcel·lació	4.920,00 €
<b>Total despeses de figures de planejament i gestió</b>	<b>10.770,00 €</b>
<b>2. Projecte d'urbanització</b>	<b>4.802,68 €</b>
<b>Total projectes d'urbanització</b>	<b>4.802,68 €</b>
<b>3. Direcció i control d'obres</b>	
Director d'obra (tècnic superior)	2.931,45 €
Control d'obra (tècnic mig)	2.931,45 €
Coordinador seguretat i salut	1.319,15 €
Control econòmic i d'execució	1.524,41 €
<b>Total direcció i control d'obres</b>	<b>8.706,46 €</b>
<b>4. Topografia i estudis geotècnics</b>	
Topografia estat inicial	1.200,00 €
<b>Total topografia i estudis geotècnics</b>	<b>1.200,00 €</b>
<b>5. Administració, llicències, taxes, notaria, publicacions i registre</b>	<b>1.524,41 €</b>
<b>Total administració</b>	<b>1.524,41 €</b>
<b>6. Canon ACA</b>	<b>4.355,00 €</b>
<b>TOTAL DESPESES DE GESTIÓ</b>	<b>31.358,55 €</b>
<b>Percentatge</b>	<b>15,31%</b>

### 16.8. Total Despeses

El total de les despeses associades a la transformació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer de Taradell, són:

<b>TOTAL DESPESES</b>	
Urbanització (PEC)	243.728,08
Gestió	31.358,55 €
<b>Total despeses (sense IVA)</b>	<b>275.086,63 €</b>
<b>21% IVA</b>	<b>57.768,19 €</b>
<b>TOTAL DESPESES (AMB IVA)</b>	<b>332.854,82 €</b>

### 16.9. Valor del sòl sense urbanitzar

El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl estableix que, en cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades

o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$$

On:

*VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.*

*VS = valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.*

*G = costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.*

*TLR = taxa lliure de risc en tant per un.*

*PR = prima de risc, en tant per un.*

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, serà la darrera referència publicada per el Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. En quant a la prima de risc, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'Annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble.

Aplicant les dades publicades al Banc d'Espanya i la prima de risc establerta en l'Annex IV del Reglament per al tipus d'immoble d'edifici residencial (primera residència), s'obté el valor del sòl descomptant les càrregues pendents (VSo):

<b>VALOR DEL SÒL NO URBANITZAT</b>		
<b>Vso</b>	<b>Valor del sòl descomptades les càrregues pendents</b>	
<b>Vs</b>	Valor del sòl urbanitzat no edificat (90%)	411.428,236
<b>G</b>	Costos d'urbanització i altres càrregues	332.854,82 €
<b>TLR</b>	Taxa Lliure de Risc	2,084%
<b>PR</b>	Prima de Risc	8,00%
<b>VSo</b>	<b>Valor del sòl descomptades les càrregues pendents</b>	<b>45.008,34 €</b>
<b>Vr</b>	<b>Valor de repercussió sòl no urbanitzat</b>	<b>40,89 €</b>
<i>TLR segons mercat secundari deute públic 2-6 anys (BOE 3 gener 2023)</i>		
<i>PR segons Annex IV 1a residència RD 1492/2011</i>		

El valor de les finques aportades per a sòl urbanitzable és de:

<b>Vso</b>	<b>Superfície</b>	<b>Valor</b>
45.008,34 €	2.446,04 m <sup>2</sup> s	18,40 €/m <sup>2</sup> s

## **17.CRITERIS PER DETERMINAR LES ADJUDICACIONS**

---

El present Projecte de Reparcel·lació concreta les unitats d'aprofitament que corresponen a cada propietari com a resultat del procés de distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament així com també concreta la finca o finques en que es podrà materialitzar aquest aprofitament.

Els aprofitaments urbanístics adjudicats seran inscrits en el Registre de la Propietat, tal com preveu el Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel que s'aprova el "*Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística*".

De conformitat amb l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 139 del Reglament d'Urbanisme, llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin dels drets de les persones adjudicatàries. Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien pertocat si l'adjudicació hagués estat possible.

Segons el que disposa l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya s'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar de conformitat al planejament. En aquest projecte de reparcel·lació i en funció de les condicions d'edificació fixades en la normativa del PMU 4 Verdaguer, atenent a la configuració del sòl amb aprofitament, es plantegen cinc parcel·les resultants en clau 4b12\*.

En aquest sentit, s'adjudiquen cinc parcel·les a on s'ubica tot el sostre admès (F1, F2, F3, F4 i F5).

El Polígon d'Actuació PAU 4 de Taradell, tal com indica la fitxa normativa del sector, té obligació de cedir el 10% d'aprofitament a favor de l'Administració actuant (Ajuntament de Taradell). Com s'ha comentat en el punt 1.3. de la present memòria, el 10% de l'aprofitament equival a 110,07 m<sup>2</sup>st, de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Taradell. D'acord amb l'art. 12.2.b de la Llei 17/2019, es substituirà aquesta cessió, subsidiàriament, pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, atès que no hi ha una alternativa d'ordenació raonable que permeti materialitzar la cessió de sòl obligatòria en parcel·les de resultat. L'equivalent econòmic del 10% de l'aprofitament, és de 45.714,249 € (valor del sòl urbanitzat).

## **18.CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES**

---

D'acord amb l'establert per l'article 120 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 127.1 del Reglament d'Urbanisme, a través de la reparcel·lació, les persones propietàries de la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització definides pel planejament. Les càrregues urbanístiques totals són les detallades en l'apartat Total despeses del punt 16.8 de la memòria.

## **19.DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

---

A continuació es descriuen de manera individualitzada les parcel·les resultants del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer:

## FINCA RESULTANT 1

---

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Clau 4B12\* (Zona de cases en filera ). Parcel·la identificada amb el número 1 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer, del terme municipal de Taradell de geometria regular i de 114,58 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb finca propietat de l'Ajuntament de Taradell inclosa en el PAU 3 Joan Maragall del POUM de Taradell; al Sud, amb la finca resultant F2 de la reparcel·lació; a l'Est en part amb la parcel·la corresponent al carrer [REDACTED] propietat de [REDACTED] i en part amb la parcel·la corresponent al carrer [REDACTED] propietat de [REDACTED] i a Oest, amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Clau 4b12\*, Zona de cases en filera.

### ADJUDICACIÓ

S'adjudica a l'Ajuntament de Taradell, en part per cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector i en part a títol de propietari per la finca aportada 1.

Aquesta adjudicació representa el 21,16% dels seus drets totals de la reparcel·lació.

D'acord amb l'art. 12.2.b de la Llei 17/2019, es substituirà la cessió del 10% de l'aprofitament, pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. L'equivalent en metàl·lic és de **45.714,249 €**

### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

No hi han

### CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Per responsabilitat en les càrregues urbanístiques, de conformitat amb l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'estableix un pagament de **TRENTA-NOU MIL VUIT-CENTS VINT-I-VUIT EUROS AMB NORANTA-VUIT CÈNTIMS (39.828,98 €)** en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiu, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## FINCA RESULTANT 2

---

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Clau 4b12\* (Zona de cases en filera ). Parcel·la identificada amb el número 2 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer, del terme municipal de Taradell de geometria regular i de 117,26 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb la finca resultant F1 de la reparcel·lació; al Sud, amb la finca resultant F3 de la reparcel·lació; a l'Est, en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED] i en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED] i a Oest, amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Clau 4b12\*, Zona de cases en filera.

### **ADJUDICACIÓ**

S'adjudica a [REDACTED] i a [REDACTED], per meitats i iguals parts indivises per aportació de la finca aportada 2 per subrogació real.

Aquesta adjudicació representa el 18,39 % dels drets totals de la reparcel·lació.

### **CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA**

No hi ha.

### **CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ**

Per responsabilitat en les càrregues urbanístiques, de conformitat amb l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'estableix un pagament de **SEIXANTA-NOU MIL VINT-I-QUATRE EUROS AMB CINQUANTA-CINC CÈNTIMS (69.024,55 €)** en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la finca queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiu, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **FINCA RESULTANT 3**

---

#### **DESCRIPCIÓ**

Urbana. Clau 4B12\* (Zona de cases en filera). Parcel·la identificada amb el número 3 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdguer, del terme municipal de Taradell de geometria regular i de 114,07 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb la finca resultant F2 de la reparcel·lació; al Sud, amb la finca resultant F4 de la reparcel·lació; a l'est amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED] i a Oest, amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació.

#### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

Clau 4b12\*, Zona de cases en filera.

### **ADJUDICACIÓ**

S'adjudica a [REDACTED] i a [REDACTED], per meitats i iguals parts indivises per aportació de la finca aportada 2 per subrogació real.

Aquesta adjudicació representa el 17,975 % dels drets totals de la reparcel·lació.

### **CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA**

No hi ha.

### **CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ**

Per responsabilitat en les càrregues urbanístiques, de conformitat amb l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'estableix un pagament de **SEIXANTA-SET MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-VUIT EUROS AMB CINQUANTA-DOS CÈNTIMS (67.468,52 €)** en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la finca queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiu, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## FINCA RESULTANT 4

---

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Clau 4b12\* (Zona de cases en filera ). Parcel·la identificada amb el número 4 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer, del terme municipal de Taradell de geometria regular i de 115,78 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb la finca resultant F3 de la reparcel·lació; al Sud, amb la finca resultant F5 de la reparcel·lació; a l'Est, en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat [REDACTED] i [REDACTED] i en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED] i a l'Oest, amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Clau 4b12\*, Zona de cases en filera.

### ADJUDICACIÓ

S'adjudica a [REDACTED], per aportació de la finca aportada 3 per subrogació real.

Aquesta adjudicació representa el 17,975 % dels drets totals de la reparcel·lació.

### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

No hi ha.

### CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Per responsabilitat en les càrregues urbanístiques, de conformitat amb l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'estableix un pagament de **SEIXANTA-NOU MIL CENT DOTZE EUROS AMB SEIXANTA-UN CÈNTIMS (69.112,61 €)** en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la finca queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiu, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## FINCA RESULTANT 5

---

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Clau 4b12\* (Zona de cases en filera ). Parcel·la identificada amb el número 5 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 4 Verdaguer, del terme municipal de Taradell de geometria regular i de 228,50 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb la finca resultant F4 de la reparcel·lació; al Sud, en part amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació; en part amb la parcel·la corresponent a la [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED]; a l'Est, en part amb la parcel·la corresponent a [REDACTED] propietat de [REDACTED] i en part amb la parcel·la corresponent al [REDACTED] propietat de [REDACTED], [REDACTED] i a l'Oest, amb la finca resultant número 6 Sistema Viari, clau XV de la reparcel·lació.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Clau 4b12\*, Zona de cases en filera.



### **ADJUDICACIÓ**

S'adjudica a l'Ajuntament de Taradell, per aportació de la finca aportada 1 per subrogació real.

Aquesta adjudicació representa el 24,50 % dels drets totals de la reparcel·lació.

### **CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA**

No hi ha.

### **CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ**

Per responsabilitat en les càrregues urbanístiques, de conformitat amb l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'estableix un pagament de **VUITANTA-SET MIL QUATRE-CENTS VINT EUROS AMB DISSET CÈNTIMS (87.420,17 €)** en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la finca queda afecta al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiu, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **FINCA RESULTANT 6**

---

#### **DESCRIPCIÓ**

Urbana. Clau XV (Sistema Viari). Parcel·la identificada amb el número 6 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU Verdaguer del terme municipal de Taradell, de figura irregular i de 423,82 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al Nord, amb el PAU 3 Joan Maragall del POUM de Taradell; al Sud i a l'Oest, amb la Cta. de Mont-rodon i l'Avinguda Mossèn Cinto Verdaguer i a l'Est, en part amb la parcel·la corresponents a la [REDACTED] propietat de [REDACTED] i [REDACTED], en part amb la finca resultant número 5 de la reparcel·lació; en part amb la finca resultant número 4 de la reparcel·lació, en part amb la finca resultant número 3 de la reparcel·lació, en part amb la finca resultant número 2 de la reparcel·lació i en part amb la finca resultant número 1 de la reparcel·lació.

#### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

Clau XV, destinada a sistema viari.

### **ADJUDICACIÓ**

S'adjudica a l'Ajuntament de Taradell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, urbanitzada.

### **CÀRREGUES**

Es cedeix lliure de càrregues i afeccions.

### **FINCA RESULTANT 7**

---

#### **DESCRIPCIÓ**

Urbana. Clau VP (Sistema de Zona Verda). Parcel·la identificada amb el número 7 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU Verdaguer del terme municipal de Taradell, de figura irregular i de 1.332,03 m<sup>2</sup> de superfície de sòl. Afronta: al nord, amb el Camí de la Tomba; al sud, en part amb la parcel·la corresponent a la [REDACTED] segregada en la reparcel·lació, en part amb la finca

propietat de [REDACTED]; a l'Est amb finca propietat de [REDACTED] i a l'Oest amb una línia trencada amb les dues finques de les quals s'ha segregat.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

Clau VP, destinada a sistema de zona verda.

**ADJUDICACIÓ**

S'adjudica a l'Ajuntament de Taradell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, urbanitzada.

**CÀRREGUES**

Es cedeix lliure de càrregues i afeccions.

**20. DESPESES D'URBANITZACIÓ. SALDO PROVISIONAL DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ**

De conformitat amb el disposat per l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament d'Urbanisme, es formula el compte de liquidació provisional segons les dades assenyalades al quadre numèric del punt 21 de la memòria

Els imports establert son sense IVA, aplicant-se en el moment corresponent l'impost sobre el valor afegit que d'acord amb la normativa vigent sigui d'aplicació.

Els errors i omissions que s'adverteixin en el compte de liquidació provisional, així com les rectificacions que es considerin procedents, es tindran en compte en la liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels saldos provisionals.

**21. QUADRES NUMÈRICS**

**Quadre de participació, drets i despeses**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL										
QUADRE DE PARTICIPACIÓ, DRETS I DESPESES										
FINCA APORTADA	APORTACIÓ SÒL			VALORS DRETS INICIALS		PARTICIPACIÓ	DRETS A ADJUDICAR		VALOR DESPESES URBANITZACIÓ A APORTAR	VALOR INDEMNITZACIÓ A APORTAR
	m <sup>2</sup>	%	€	€	%		UA	€	€	€
1	1.114,010	45,54%	20.496,798	208.182,688	40,986%	370,653	187.364,419	151.582,085	0,000	
2	925,560	37,84%	17.031,156	172.982,716	34,056%	307,982	155.684,444	125.952,264	0,000	
3	406,470	16,62%	7.480,386	75.977,081	14,958%	135,271	68.379,373	55.320,471	0,000	
					10,000%	90,434	45.714,249			
<b>2.446,040</b>	<b>100,00%</b>		<b>45.008,340</b>	<b>457.142,485</b>	<b>100,000%</b>	<b>904,340</b>	<b>457.142,485</b>	<b>332.854,820</b>	<b>0,000</b>	

### Quadre de la unitat de gestió

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL			
DADES DEL PLANEJAMENT DE LA UNITAT DE GESTIÓ			
Sistemes	Clau	Superfície	
		m <sup>2</sup> s	%
S. Viari	XV	423,82	17,33%
S. Espais Lliures	VP	1.332,03	54,46%
<b>Total Sistemes</b>		<b>1.755,85</b>	<b>71,78%</b>
<b>Zones</b>			
Zona de cases en filera	4b12*-1	114,58	4,68%
	4b12*-2	117,26	4,79%
	4b12*-3	114,07	4,66%
	4b12*-4	115,78	4,73%
	4b12*-5	228,50	9,34%
<b>Total Zones</b>		<b>690,19</b>	<b>28,22%</b>
<b>TOTAL UNITAT DE GESTIÓ</b>		<b>2.446,04</b>	<b>100,00%</b>

### Aprofitament parcel·les resultants

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU 4 TARADELL						
APROFITAMENT PARCEL·LES RESULTANTS						
Nº Finca	Superfície sòl (m <sup>2</sup> sl)	Edificabilitat potencial (m <sup>2</sup> st)	VRS (€/m <sup>2</sup> st)	Coef. Homogenització	UA	€
1	114,58	216,00	447,878	0,886	191,38	96.741,6480
2	117,26	224,40	374,571	0,741	166,28	84.053,7324
3	114,07	219,375	374,571	0,741	162,557	82.171,5131
4	115,78	219,375	374,571	0,741	162,557	82.171,5131
5	228,50	221,57	505,502	1,000	221,57	112.004,0781
<b>TOTAL</b>	<b>690,19</b>	<b>1.100,72</b>			<b>904,34</b>	<b>457.142,485</b>

## Quadre d'adjudicacions

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU PAU 4 TARADELL QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS						
FINCA ADJUDICADA	PROPIETARI	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	m <sup>2</sup> t	DRETS ADJUDICATS		
				UA	€	% s. polígon
1	Ajuntament de Taradell	4b12*	216,00	191,380	96.741,6480	21,16%
2	[REDACTED]	4b12*	224,40	166,280	84.053,7324	18,39%
3	[REDACTED]	4b12*	219,375	162,557	82.171,5131	17,975%
4	[REDACTED]	4b12*	219,375	162,557	82.171,5131	17,975%
5	Ajuntament de Taradell	4b12*	221,57	221,570	112.004,0781	24,50%
6	Ajuntament de Taradell	XV	0,00	0,00	0,0000	0,00%
7	Ajuntament de Taradell	VP	0,00	0,00	0,0000	0,00%
<b>TOTAL</b>			<b>1.100,720</b>	<b>904,34</b>	<b>457.142,485</b>	<b>100,00%</b>

## Compte de liquidació provisional

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU PAU 4 TARADELL COMpte de LIQUIDACIÓ PROVISIONAL														
PROPIETARI	PART. DRETS	UA A ADJUDICAR			UA ADJUDICADES				DIFERÈNCIA D'ADJUDICACIÓ		COSTOS URB. I GESTIÓ (AMB IVA) €	INDÈMN. MONETARIT. €	COMpte LIQUIDACIÓ PROVISIONAL €	
		90%	UA	€	PARCEL·LA	UA	€	%	UA	€				
1	Ajuntament de Taradell	45,54%	40,986%	370,653	187.364,419	1	100,946	51.027,3990	11,16%					39.828,98
						5	221,57	112.004,0781	24,50%					87.420,17
<b>Total</b>			40,986%	370,653	187.364,419		322,516	163.031,4771	35,66%	-48,137	-24.332,942	151.582,09	0,00	127.249,15
Administració actuant (Ajuntament de Taradell)			10,000%	90,434	45.714,249	1	90,434	45.714,2490	10,00%	0,000	0,000	0,00	0,00	0,00
2	[REDACTED]	37,84%	34,056%	307,982	155.684,444	2	166,28	84.053,7324	18,39%					69.024,55
						3	162,557	82.171,5131	17,975%					67.468,52
<b>Total</b>			34,056%	307,982	155.684,444		328,837	166.225,2455	36,365%	20,855	10.540,802	125.952,26	0,00	136.493,06
3	[REDACTED]	16,62%	14,958%	135,271	68.379,373	4	162,557	82.171,5131	17,975%					69.112,61
<b>Total</b>			14,958%	135,271	68.379,373		162,557	82.171,5131	17,975%	27,286	13.792,140	55.320,47	0,00	69.112,61
<b>TOTAL</b>		100,00%	100,000%	904,340	457.142,485		904,34	457.142,485	100,00%	0,000	0,00	332.854,82	0,00	332.854,82

Llegenda CLP:

**Superfície aportació-** superfície inicial aportada per cada parcel·la, abans de possibles cessions a diversos sistemes indicats pel planejament.

**Participació Inicial %-** es refereix al percentatge de participació de cada una de les parcel·les privades respecte a la totalitat de la superfície d'aportació.

**Aprofitament assignable (UA)-** es refereix a les Unitats de Valor assignables, en funció del possible sostre edificable a cada parcel·la en relació a la superfície total aportada per cada una d'elles.

**Aprofitament assignat (UA)**- es refereix a les Unitats de Valor assignats, en funció del sostre edificable a cada parcel·la en relació a la superfície final de sòl urbanitzable.

**Participació definitiva %**- es refereix al percentatge de participació de cada un dels propietaris particulars respecte a la superfície final de sòl urbanitzat, incloent el 10% de participació de l'Ajuntament degut a la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic d'aquest sòl urbanitzat, que realitzen entre tots els propietaris de les parcel·les, si s'escau.

**Participació despeses %**- es refereix al percentatge de repartiment de totes les despeses de la urbanització. Aquest repartiment es realitza únicament entre els propietaris particulars de les parcel·les de sòl urbanitzat.

**Diferències d'adjudicació**- es tracte de la diferència entre l'aprofitament assignable (UV) i l'aprofitament assignat (UV) de cada parcel·la.

## PLÀNOLS

01. Situació i emplaçament
02. Topografia
03. Planejament vigent
- 04a. Segregació finca registral 3585
- 04b. Segregació finques registrals 70 i 433
05. Finques aportades
06. Finques resultants i adjudicacions
07. Superposició finques aportades i resultants
08. Finques resultants sobre planejament

Barcelona, juny de 2023.

SUSANA GUILLERMO  
Arquitecta

IMMA PUJOL  
Arquitecta



## **ANNEX II.- FITXES CADASTRALS**







# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1062802DG4316S1001 YX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PZ SANTA LLUCIA 11 Es:1 Pl:00 Pt:01  
08552 TARADELL [BARCELONA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 156 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1800

### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	88
Elementos comunes		68

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.496 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 30,00 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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

Lunes, 26 de Abril de 2021



GOBIERNO  
DE ESPAÑA



MINISTERIO  
DE HACIENDA



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1062806DG4316S0001ZQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL SANT SEBASTIÀ 3  
08552 TARADELL [BARCELONA]

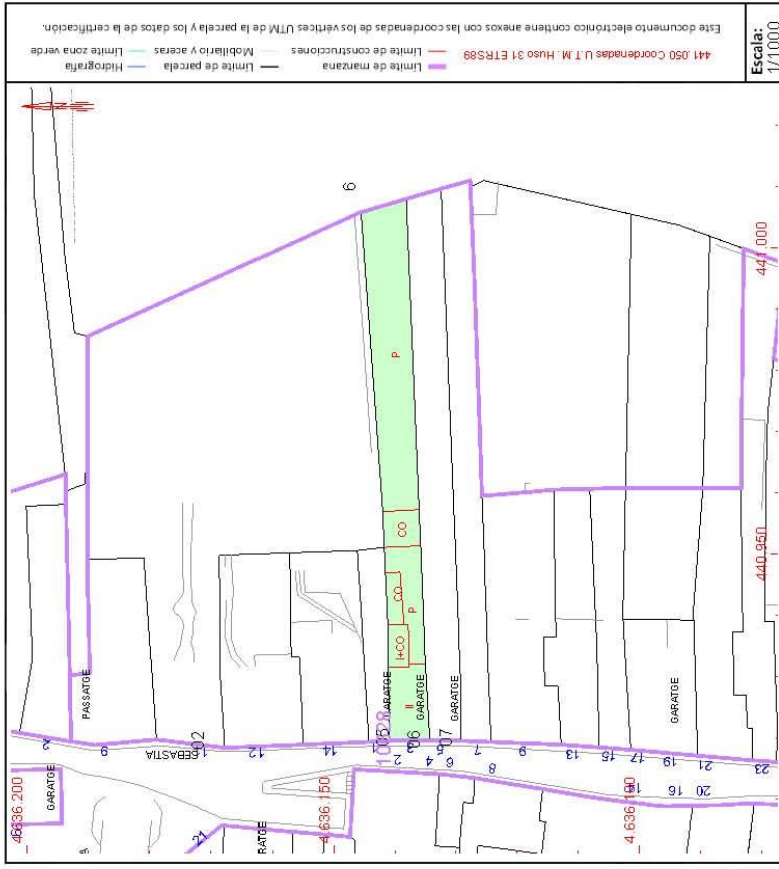
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 291 m2  
**Año construcción:** 1700

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA		144
INDUSTRIAL		60
INDUSTRIAL		87

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 563 m2  
**Participación del inmueble:** 99,9999000 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Lunes, 26 de Abril de 2021



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 1062807DG4316S0001UQ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL SANT SEBASTIÀ 5  
08552 TARADELL [BARCELONA]

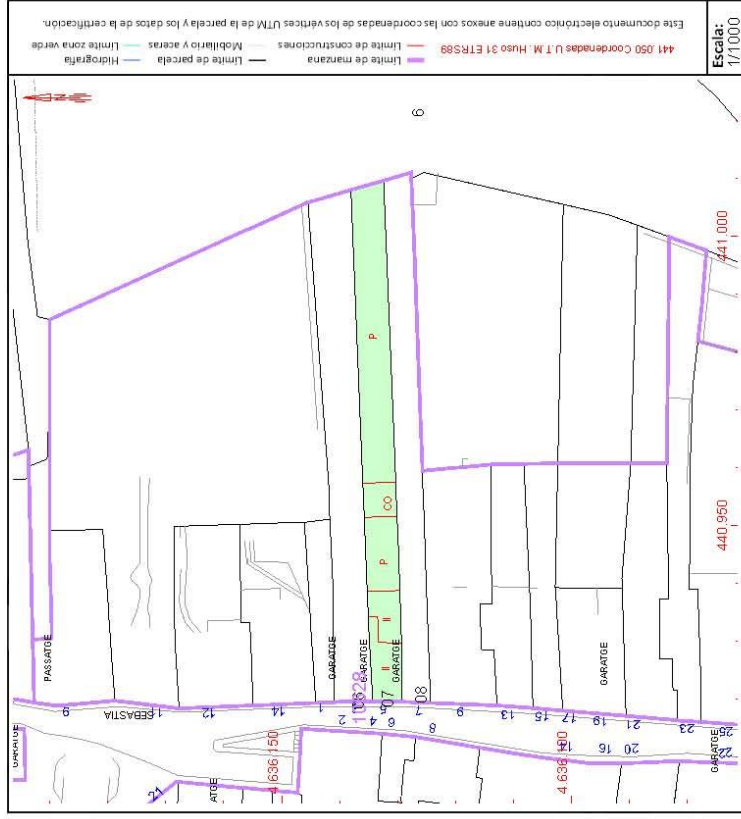
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 308 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1700

#### Construcción

Destino	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	228
INDUSTRIAL	80

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 503 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 99,999900 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Lunes , 26 de Abril de 2021



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1062808DG4316S00001HQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL SANT SEBASTIÀ 7  
08552 TARADELL [BARCELONA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 203 m2  
**Año construcción:** 1700

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN		79
VIVIENDA		79
ALMACEN		45

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 430 m2  
**Participación del inmueble:** 99,999900 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

Lunes, 26 de Abril de 2021

### **ANNEX III.- ESTUDI DE MERCAT DEL VALOR EN VENDA**



Mostra 1			
Link	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/taradell/aire-acondicionado-calefaccion/164166730/d?from=list">https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/taradell/aire-acondicionado-calefaccion/164166730/d?from=list</a>		
Font	Fotocasa. Qualifinques	Sup. Construïda (m²st)	203,00 m²st
Municipi	Taradell	Dormitoris	3
Adreça	Centre	Banys	3
Any	obra nova	Jardí privat	Si
Tipologia	Adossada (cantonada)	Aparcament	si
	PB+1	Preu Venda (€)	540.000,00 €
		Valor unitari	2.660,10 €/m²st



Mostra 2			
Link	<a href="https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-a-taradell-i29485000000225.htm?f=obranova&amp;st=12&amp;geo=p&amp;from=list&amp;lo=55">https://catala.habitaclia.com/comprar-casa_adossada-a-taradell-i29485000000225.htm?f=obranova&amp;st=12&amp;geo=p&amp;from=list&amp;lo=55</a>		
Font	a. Quations immobiliaries, S.L	Sup. Construida (m²st)	150,00 m²st
Municipi	Taradell	Dormitoris	4
Adreça	C. de l'Església	Banys	3
		Jardí privat	Si
Any	1997	Aparcament	si
Tipologia	Adossada	Preu Venda (€)	299.500,00 €
	PB+1PP	Valor unitari	1.996,67 €/m²st





Mostra 3			
Link	Casa adossada per 370.000 € de 210 metros carrer de seva casa adossada con 4 habitacions con parking, calefacci3n y vistas a la muntaa a Taradell - habitaclia		
Font	Habitaclia. Lidia Relats	Sup. Construïda (m <sup>2</sup> st)	210,00 m <sup>2</sup> st
Municipi	Taradell	Dormitoris	4
Adreça	C. de Seva	Bany	3
		Jardí privat	Si
Any	2010	Aparcament	Si
Tipologia	Adossada (en cantonada) PB+2PP	Preu Venda (€)	370.000,00 €
		Valor unitari	1.761,90 €/m <sup>2</sup> st



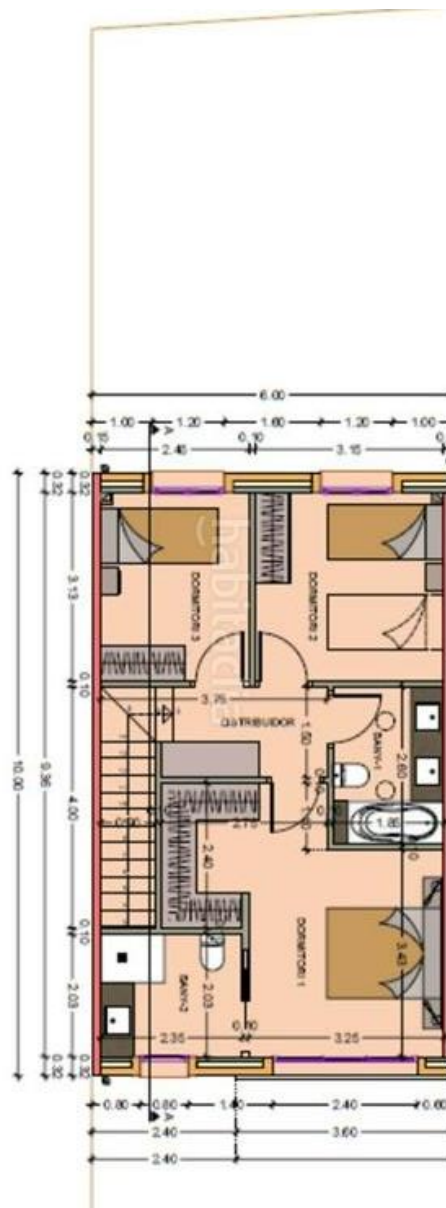
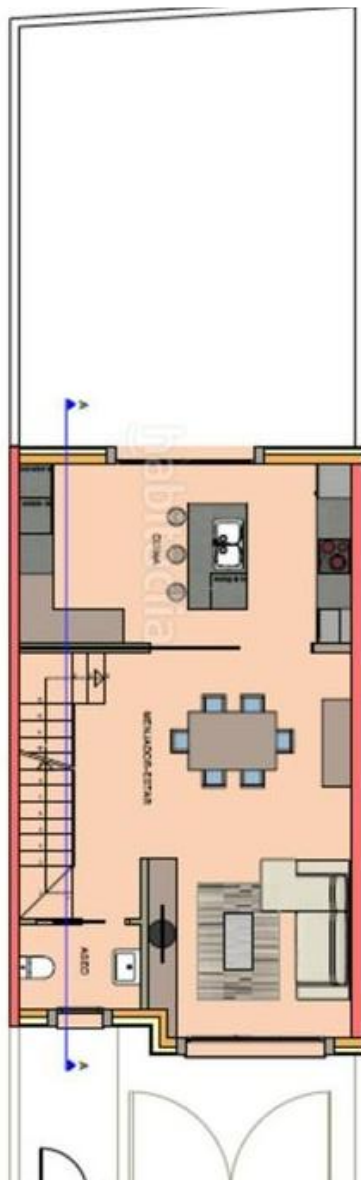
Mostra 4			
Link	<a href="https://www.pisos.com/comprar/casa-taradell_centro_urbano-27573758882_501452/?utm_source=tucasa&amp;utm_medium=agregador&amp;utm_campaign=pisos-venta&amp;utm_content=premium">https://www.pisos.com/comprar/casa-taradell_centro_urbano-27573758882_501452/?utm_source=tucasa&amp;utm_medium=agregador&amp;utm_campaign=pisos-venta&amp;utm_content=premium</a>		
Font	Habitacleia. Immocasa	Sup. Construïda (m²st)	156,00 m²st
Municipi	Taradell	Dormitoris	3
Adreça	Taradell	Banyes	1
		Jardi privat	Si
Any	2002	Aparcament	Si
Tipologia	Adossada	Preu Venda (€)	299.000,00 €
	PB+1PP	Valor unitari	1.916,67 €/m²st



Mostra 5			
Link	<a href="https://www.pisos.com/promocion-taradell_centro_urbano-2202280950_109700/">https://www.pisos.com/promocion-taradell_centro_urbano-2202280950_109700/</a>		
Font	Habitacleia. Habitarsa	Sup. Construïda (m²st)	216,00 m²st
Municipi	Taradell	Dormitoris	3
Adreça	Cta. De Balenyà	Bany	3
		Jardí privat	Si
Any	obra nova	Aparcament	Si
Tipologia	Adossada	Preu Venda (€)	335.000,00 €
	PB+1PP	Valor unitari	1.550,93 €/m²st



Mostra 6			
Link	<a href="https://www.habitaclia.com/viviendas-taradell.htm?cod_inm=30316000000222&amp;utm_source=trovit&amp;utm_medium=agregador&amp;utm_campaign=trovit&amp;from=agregador">https://www.habitaclia.com/viviendas-taradell.htm?cod_inm=30316000000222&amp;utm_source=trovit&amp;utm_medium=agregador&amp;utm_campaign=trovit&amp;from=agregador</a>		
Font	Habitaclia. La Vall	Sup. Construïda (m²st)	182,00 m²st
Municipi	Taradell	Dormitoris	3
Adreça	C. Vapor	Banys	3
		Jardí privat	Si
Any	2017	Aparcament	Si
Tipologia	Adossada	Preu Venda (€)	328.000,00 €
	PB+2PP	Valor unitari	1.802,20 €/m²st



#### **ANNEX IV.- PREU DE LA CONSTRUCCIÓ (BEC 4T 2022)**



## VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS



**Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales**

Movimiento de tierras .....	7,05	Renovación aire .....	13,40
Cimentación .....	29,17	*Energía solar (A.C.S.) .....	38,83
Estructura .....	157,07	Material sanitario y grifería .....	23,63
Saneamiento (horizontal y vertical) .....	28,20	Electricidad .....	39,89
Albañilería gruesa .....	201,24	Calefacción .....	32,70
» cubierta .....	41,46	Instalaciones especiales .....	18,92
» acabados de fachada .....	29,89	Fumistería y muebles de cocina .....	43,35
» solados .....	69,32	Vidriería .....	16,84
» acabados interiores .....	25,66	Pintura .....	28,17
» ayudas a industriales .....	25,20	<b>Total .....</b>	<b>1.083,75</b>
Yesería y cielorrasos .....	42,54	Seguridad y salud, 2 % .....	21,68
Cerrajería .....	34,48	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	49,63	obra, 13,75 % .....	149,02
» interior .....	37,84	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.254,45</b>
Persianas .....	7,30		
Fontanería .....	41,97		

\*Agua caliente sanitaria

### DESCRIPCIÓN

**Movimiento de tierras:** Desbroce del solar, el necesario para cámara sanitaria (0,80 m). – **Cimentación:** Zapatas y riostras H.A. – **Estructura:** Porticada de H.A., forjado semiviga de H.A. y forjado sanitario con viguetas autoportantes de hormigón pretensado. – **Saneamiento:** Tubería de PVC presión por debajo de forjado sanitario (red horizontal), idéntico material en red vertical, incluye sifón exterior registrable de hormigón prefabricado. – **Albañilería gruesa:** Paredes de ladrillo gero cara no vista revocado interiormente con aislamiento PUR de espesor 4 cm según indica el C.T.E., paredes interiores de supermahon de espesor 7 cm doble aisladas con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm en divisiones interiores y con elementos comunes. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta no transitable, lámina asfáltica de espesor 1,4 mm, poliestireno extruido (XPS) de espesor 6 cm de aislamiento térmico, geotextil y 15 cm (promedio) grava 4 cm. – **Albañilería acabados de fachada:** Estuco monocapa acabado con piedra raspada y piezas de gres extrusionado con vertebrales en remate antepechos aberturas. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 35x35 cm colocado con c. cola adecuado a su absorción, sobre recocado de mortero de c.p. de espesor 6 cm y lámina asfáltica anti-impacto. – **Albañilería acabados interiores:** Cerámica de 30x40 cm sobre revoco de c.p. colocada a la llana con c. cola. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandilla escalera, registros instalaciones y rejas sencillas en aberturas planta baja. – **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes en aluminio lacado. – **Carpintería interior:** Lisa para pintar, puerta principal reforzada con cierre seguridad. – **Persianas:** De aluminio, lamas de 5x1 cm. – **Fontanería:** Red fría y caliente, llaves cierre en cada local húmedo, tubería de polietileno reticular, caldera instantánea ACS de 13 l/minuto. – **Renovación de aire:** Según indica el C.T.E. (apartado HS3). – **Energía solar (A.C.S.):** Pack acumulador individual de 150 l con placas solares térmicas colocado en cubierta. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad sencilla y dispositivos de reducción de consumo. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Calefacción:** Radiadores eléctricos (2 circuitos) con termostato y temporizador. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras. – **Pintura:** Al esmalte en cerrajería (2 manos) y al plástico en paredes y techos (2 manos).

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y el 55% del valor construido sobre rasante.

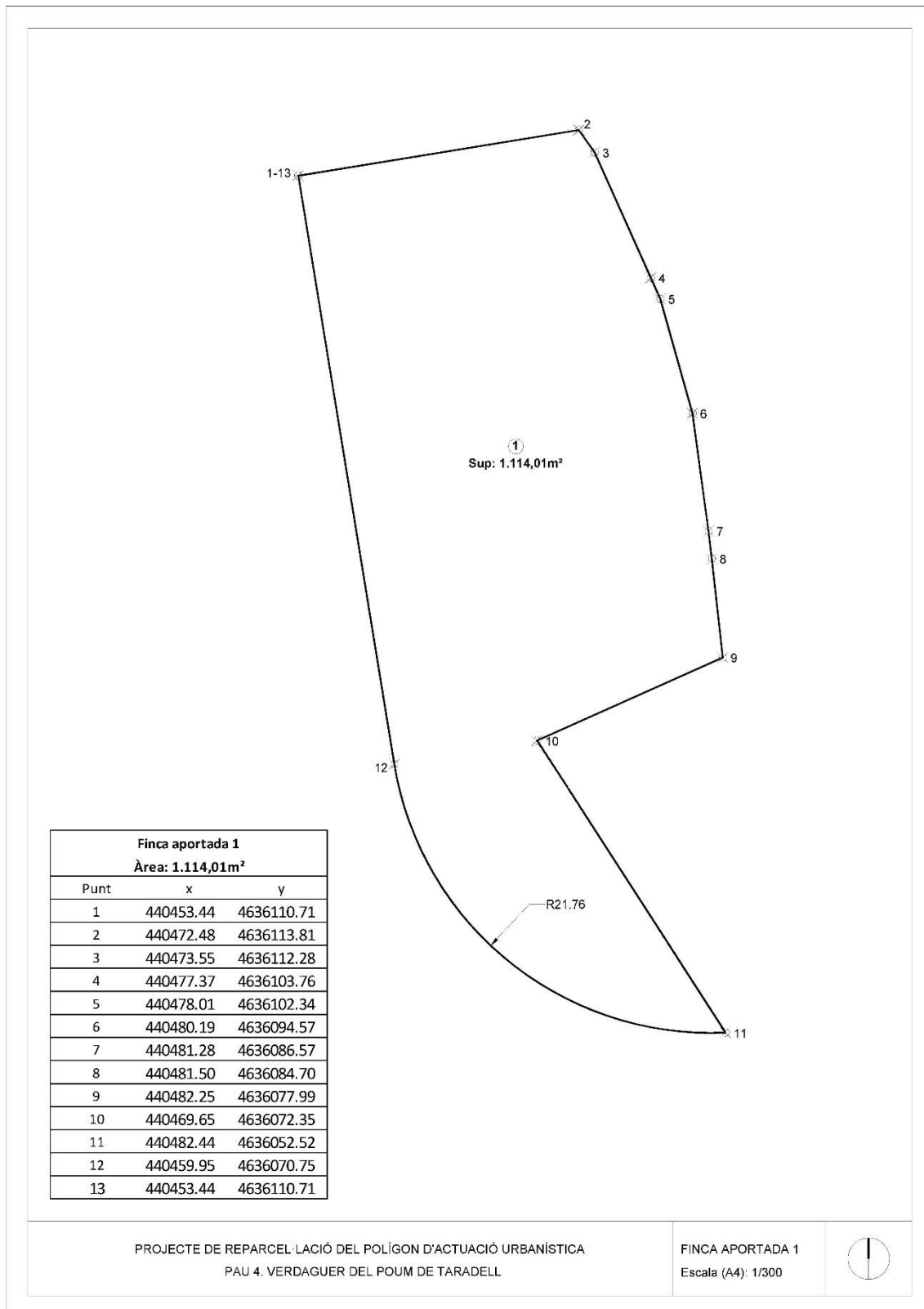
215

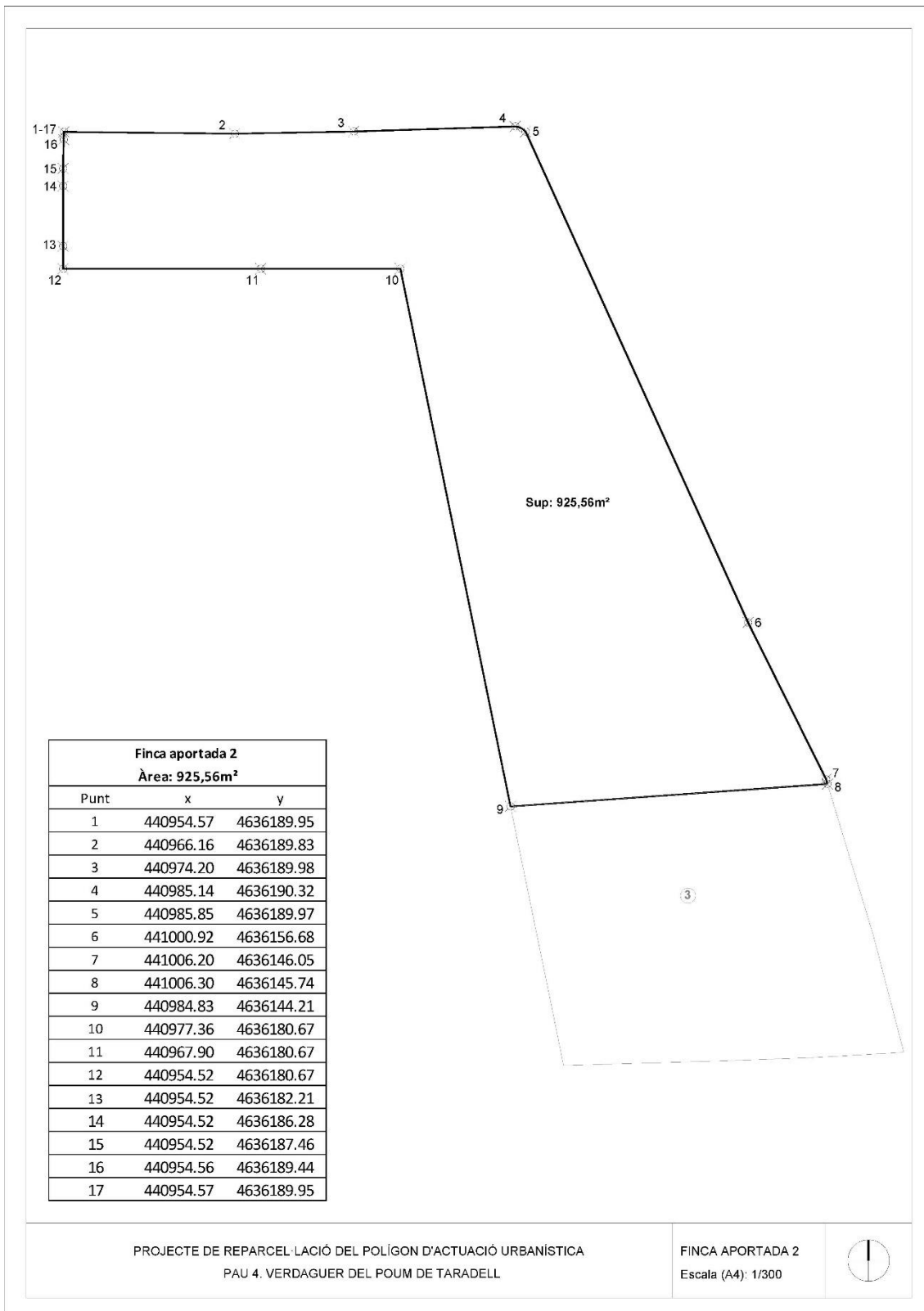


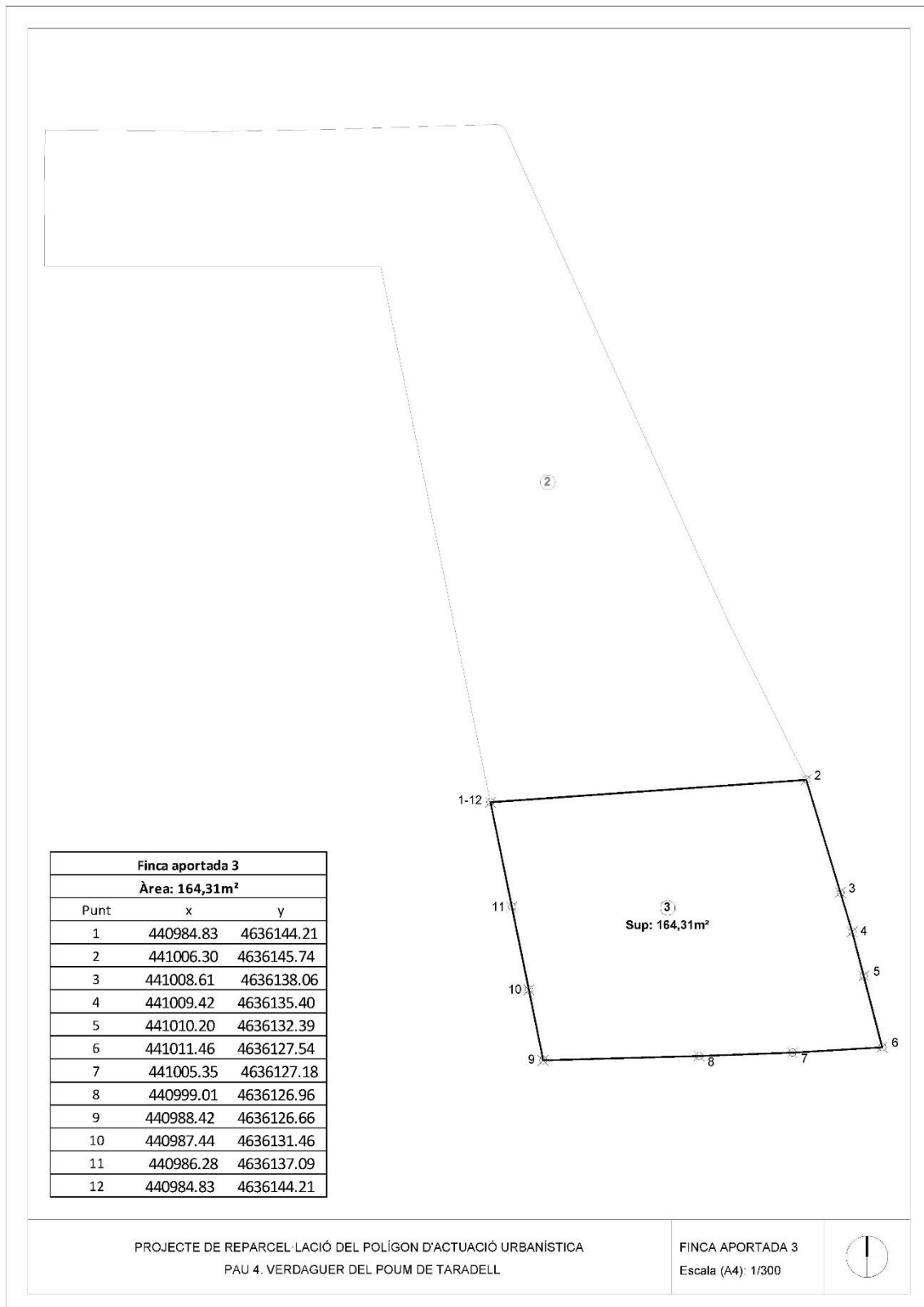


**ANNEX V.- GEOREFERENCIACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS EN  
COORDENADES UTM ETRS 89**









PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA  
PAU 4. VERDAGUER DEL POU DE TARADELL

FINCA APORTADA 3  
Escala (A4): 1/300





