

PROJECTE DE PLA PARCIAL
DEL SUBSECTOR 2a DEL
P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL

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

ÍNDIX

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1-1 – Antecedents
- 1-2 – Àmbit de l'actuació
- 1-3 – Estructura de la Propietat
- 1-4 – Informació cadastral
- 1-5 – Iniciativa, Promoció i formulació
- 1-6 – Característiques naturals del territori
- 1-7 – Planejament vigent i normativa urbanística de referència
- 1-8 – Tramitació a seguir

2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2-1 – Objecte
- 2-2 – Procedència, conveniència i oportunitat
- 2-3 – Justificació de la proposta
- 2-4 – Criteris i propòsits
- 2-5 – Ordenació i solució adoptada
- 2-6 – Compliment del paràmetres urbanístics assenyalats en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el POUM de Taradell
 - 2-6-1 – Reserva de sòl destinat a espais lliures de domini públic.
 - 2-6-2 – Reserva de sòl per equipaments públics
 - 2-6-3 – Reserva de xarxa viària
 - 2-6-4 – Superfície total de sòl públic destinat a sistemes
 - 2-6-5 – Superfície de sòl privat
- 2-7 – Infraestructures i obres d'urbanització
- 2-8 – Estudi Econòmic Financer
 - 2-8-1 – Aprofitaments urbanístics
 - 2-8-2 – Despeses urbanístiques
 - 2-8-3 – Viabilitat econòmica
- 2-9 – Sistema d'actuació urbanística – Pla d'etapes
- 2-10 – Disponibilitat de recursos hídrics
- 2-11 – Prescripcions de l'informe de l'ACA (Expt. UDPH2019000350)
 - 2-11-1 – Referent al compliment de l'article 120-1a) DL 1/2010
 - 2-11-2 – Referent al compliment del 'article 259 ter del RD 1290/2012
 - 2-11-3 – Compliment de l'article 100.1 de RDL 1/2001
- 2-12 – Avaluació del risc hidrològic
- 2-13 – Altres normatives a considerar

3 - NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Art. 1 – Àmbit territorial
- Art. 2 – Contingut
- Art. 3 – Vigència
- Art. 4 – Acompliment de la normativa del POUM
- Art. 5 – Acompliment de normatives sectorials
 - 5.1.- Residus

- 5.2.- Atmosfera:
- 5.3.- Protecció contra incendis.
- 5.4.- Barreres Arquitectòniques
- 5.5.- Protecció Mediambiental
- Art. 6 – Divisió del sòl
- Art. 7 – Sistemes urbanístics
- Art. 8 – Zones urbanístiques

TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

- Art. 9 – Regulació
- Art. 10 – Ordenació

TÍTOL III – REGULACIÓ DE LES ZONES – NORMATIVA ESPECIFICA

- Art. 11 – Definició de zones i subzones
- Art. 12 – Ordenació i condicions d'edificabilitat clau 7b2-2a – Zones d'edificació industrial aïllada amb compartimentació en el subsector 2a del PPU El Vivet.

PLÀNOLS

I-1 – SITUACIÓ EN ORTOFOTO DEL I.C.G.C.	E: 1/4000
I-2 – QUALIFICACIONS POUM	E: 1/4000
I-3 – ZONIFICACIÓ PPU7 EL VIVET SECTOR 01 -SUBSECTORIAL	E: 1/4000
I-4 – SITUACIÓ EN EL PLÀNOL CADASTRAL	E: 1/2000
I-5 – TOPOGRÀFIC I PROPIETARIS	E: 1/2000
I-6 – ORDENACIÓ SEGONS DIVISIÓ SUBSECTORIAL	E: 1/2000
O-7 – ORDENACIÓ	E: 1/1000
O-8 – ORDENACIÓ DAMUNT ORTOFOTOMAPA DEL I.C.G.C.	E: 1/1000
O-9 – ORDENACIÓ DAMUNT TOPOGRÀFIC	E: 1/1000
O-10 – XARXA VIÀRIA	E: 1/1000
O-11 – PERFILS LONGITUDINALS	E: H 1/1000 E. V 1/500
O-12 – XARXA D'AIGUA	E: 1/1000
O-13 – XARXA DE SANEJAMENT	E: 1/1000
O-14 – XARXA DE MITJA TENSIÓ	E: 1/1000
O-15 – XARXA DE BAIXA TENSIÓ	E: 1/1000
O-16 – XARXA TELECOMUNICACIONS	E: 1/1000
O-17 – XARXA DE GAS	E: 1/1000
O-18 – ENLLUMENAT PÚBLIC	E: 1/1000
O-19 – MESURES PREVENCIÓ INCENDIS	E: 1/1000

ANNEX 1 – FITXES CADASTRALS

ANNEX II – INFORME AMBIENTAL

ANNEX III – ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

MEMÒRIA

1 – MEMÒRIA INFORMATIVA

1-1 – Antecedents

El present projecte de “Pla Parcial del subsector 2a del PPU-7 El Vivet” te el seu origen en el Conveni Urbanístic signat amb l’Ajuntament de Taradell el 23 de febrer de 2023 i ratificat pel Ple municipal celebrat el mateix dia 27 (Expedient e-324/2023), als efectes de resoldre el conflicte entre els subsectors i alhora resoldre adequadament els accessos i la mobilitat generada en el Sector Industrial, millorant l’emplaçament de la rotonda de la carretera de Vic (B-520).

Així, segons dit conveni, es determina:

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

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

Subsector 2b: 57,87%

Subsector 2a: 42,13%

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

III – En tot cas aquests projectes hauran d’incloure les disposicions i previsions de l’Annex 1 i que s’han estudiat i consensuat amb la Junta de Compensació del Pla parcial del Subsector 2a i l’Ajuntament de Taradell.

.....

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

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

Així, la present redacció es fa per donar compliment a les determinacions del POUM com les del conveni de 27 de febrer d'enguany.

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

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

9/05/2019 – El Ple de l'Ajuntament de Taradell va acordar aprovar definitivament l'Avanç del Pla Parcial nº 7 El Vivet – Divisió en Subsector (BOPB 29/01/2020). El mateix Ple Municipal va aprovar definitivament el Pla parcial del Subsector 2a (DOGC 9/06/2021 – BOPB 16/06/2019).

19/09/2022 – El Ple de l'ajuntament va aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de compensació del Pla Parcial del Subsector 2a El Vivet (BOPB 4/10/2022)

1-2 – Àmbit de l'actuació

L'àmbit discontinu de l'actuació és el corresponent al Subsector 2a del Sector industrial del PPU 7 “El Vivet” previst en la “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2 (2a i 2b)”, que es tramita simultàniament amb el present “Pla Parcial Subsector 2a”, però en expedient separat, tal com determina l'article 114 del D. 305/06 (Reglament de la LU), amb una superfície total de 22.252 m² distribuït en dos indrets que conformen el subsector discontinu de forma que 20.981 m² queden situats al Nord-oest junt a la nova rotonda i carretera de Vic B-520, i una petita part (1.318 m²) destinada a equipaments, junt al pavelló municipal, per així determinar-ho el POUM en el seu article 269.

1-3 – Estructura de la Propietat

Les quatre propietats del sòl objecte del present projecte del Subsector 2a, amb les corresponents referències cadastrals són les següents:

Nº Plànol I-5	Nº Cadastral	Sup. Cadastral m ²	Finques privades dins sub2a - m ²
1-Subsector 2a	0472801DG4307S0000AD	16.995	9.825
2-Subsector 2a	08278A001001800000ZJ	3.254	218
3-Subsector 2a	08278A001001730000ZR	11.807	519
4-Subsector 2a	08278A001001780000ZE	14.982	3.170
5-Subsector 2a	08278A001001870000ZA	18.280	1.556
6-Subsector 2a	08278A007000310000ZR	3.313	1.318
	TOTAL FINQUES	PRIVADES	16.559
	TOTAL VIALS I SÒL	PÚBLIC	5.649
	TOTAL SUBSECTOR 2a		22.252

La relació de propietari així com la superfícies exactes de les seves respectives propietats, les fixaran de forma definitiva el projecte de reparcel·lació que preceptivament es redactaran en fase de gestió urbanística del Subsector 2a, amb l'objecte de la justa distribució de beneficis i càrregues urbanístiques que es desprenguin de l'ordenació urbanística d'aquest Pla Parcial.

1-4 – Informació cadastral

S'acompanyen adjuntes les fitxes cadastral individualitzades

1-5 – Iniciativa, Promoció i formulació

La iniciativa, promoció i formulació del Pla Parcial Subsector 2a PPU 7 Polígon Industrial El Vivet, és del Sr. Ramon Codina i Puig, donant compliment a l'establert en el conveni urbanístic de 23/02/2023.

1-6 – Característiques naturals del territori

Tal com s'exposa en la "Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2" es tracte de terrenys que són ampliacions del sòl industrial consolidat (avui sòl urbà) per tal de colmetar i completar l'àrea industrial situada al N.W de la població junt a la carretera de Vic B-520. La major part dels terrenys, actualment estan destinats a camps de conreu.

Tot l'àmbit de Llevant corresponent al Subsector 1 compte amb Pla Parcial i obres d'urbanització bàsiques aprovades i en fase de gestió urbanística, pel que els serveis urbanístics del subsector 2a s'enllaçaran amb les del Subsector 1, especialment pel vial Sud que donarà entrada al Subsector 2a mitjançant la nova rotonda d'accés a la carretera de Vic B-520.

A mes a mes al quedar junt al sòl urbà industrial consolidat compte amb tots els serveis urbanístics a peu del Subsector 2a.

En els plànols I-1 i O-8 es pot apreciar la fotografia aèria d'aquest àmbit del Subsector 2a.

1-7 – Planejament vigent i normativa urbanística de referència

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

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

“Article 269. PPU 7. El Vivet

1. Objectius

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

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

La superfície total del sector és de: 184.109,75m²

Localització: Plànol de qualificacions O-09.1 1:2.000

3. Ordenació

Es qualificaran com a verd públic: l'àmbit situat al costat de la Madriguera, la franja situada en paral·lel a la carretera de Vic enfrontada amb la Madriguera i la franja situada paral·lela a la nova ronda. La resta de les cessions de verd públic, s'emplaçarà a la part del sector situada a la zona esportiva.

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

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

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

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

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

Paràmetres bàsics:

. Reserves mínimes de sòl públic:

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

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

.Condicions d'ordenació:

Índex d'edificabilitat bruta (IEB)	0,44 m ² st/m ² sòl
Percentatge màxim de sòl privat	55,56%

4. Cessions

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

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

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

5. Condicions de gestió

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

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

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

La zona industrial, ve regulada en l'article 172 de la normativa urbanística del POUM amb la clau urbanística “Clau 7”, el qual disposa:

Article 172. Zona industrial, clau 7

1. Definició i tipus

Comprèn zones industrials amb tipologies de construccions aïllades en la parcel·la. Les edificacions corresponen a un o més establiments industrials en funció de la subzona.

2. Dins d'aquesta zona, es distingeixen les següents subzones:

7a1 industrial aïllada

7a2 industrial aïllada

7a3 industrial aïllada

7b1 industrial amb compartimentació

7b2 industrial amb compartimentació

7c1 industrial amb compartimentació

3. Aparcament

Fins a 10 places d'aparcament es podran situar en superfície. Les que excedeixin d'aquest nombre s'hauran d'incloure dins l'edificació.

Article 173. Subzona 7a1. Industrial aïllada

1. Condicions de parcel·lació

a. Superfície mínima: 2.000 m²

b. Façana mínima : 25 metres.

c. Façana mínima al sector de Castellet: 20 metres.

2. Condicions de l'edificació.

a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació.

b. Edificabilitat màxima: 1,00 m² sostre/m² sòl

c. Ocupació màxima: 50%

d. Alçada reguladora màxima:

- Fixada als plànols d'ordenació O.09.1

- S'exceptuen aquells elements complementaris com xemeneies, torres de refrigeració, grues.

e. Separacions mínimes:

- Separació mínima a via pública: 10 metres

- Separació mínima a llindes laterals: 5 metres

- Separació mínima a fons de parcel·la: 10 metres

- Separació mínima a espai lliure públic (clau VP): 15 metres

- Separació mínima a places rodones existents: 6 metres

- En els plànols d'ordenació es podran indicar separacions particulars diferents d'aquestes.

Aquest article 173 2.e està en tràmit de modificació (Modificació Puntual nº 16 del POUM aprovada inicialment el 28/09/2023), amb el següent redactat:

e. Separacions mínimes:

- Separació mínima a via pública: 10 metres

- Separació mínima a llindars: 5 metres

- Separació mínima amb contacte amb el sòl rústic: 10 metres

*- Separació mínima a espai lliure públic (clau VP): 5 metres
En els plànols d'ordenació es podran indicar separacions particulars diferents d'aquestes. Si degut al desenvolupament d'un nou sector de planejament la situació relativa d'una parcel·la es veu modificada, prevaldrà el que determina aquesta normativa per sobre del que estigui dibuixat a la documentació gràfica*

f. Espai lliure de parcel·la:

- Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100 m² de sòl.

g. Agrupació de naus:

- En cas d'agrupació de diverses naus, la dimensió màxima acceptada (diagonal) serà de 80 metres.

3. Condicions d'ús

- Es permetrà un activitat diferent per cada 300m² construïts.
- Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.

Article 174. Subzona 7a2. Industrial aïllada un sol establiment

1. Condicions de parcel·lació

- a. Superfície mínima: 2.000m²
- b. Façana mínima : 25m

2. Condicions de l'edificació

- a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació.
- b. Tipus d'edificació: un sol establiment industrial aïllat.
- c. Edificabilitat màxima: 1,00m² sostre/m² sòl
- d. Ocupació màxima: 50%
- e. Alçada reguladora màxima:
 - ARM 10,00
 - S'exceptuen aquells elements complementaris com xemeneies, torres de refrigeració, grues.

f. Separacions mínimes:

- Separació mínima a via pública: 10 metres
- Separació mínima a llindes laterals: 5 metres
- Separació mínima a fons de parcel·la: 5 metres

g. Espai lliure de parcel·la:

- Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100m² sòl.

3. Condicions d'ús

Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa

Article 175. Subzona 7a3. Industrial aïllada, un sol establiment

1. Condicions de parcel·lació

En aquesta zona únicament hi és admesa una parcel·la industrial, que s'ajustarà al que s'indica als plànols d'ordenació O-09.1.

2. Condicions d'edificació

- a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació.
- b. Tipus d'edificació: un sol establiment industrial aïllat.
- c. Edificabilitat màxima: 1,00m² sostre/m² sòl
- d. Ocupació màxima: 65%
- e. Alçada reguladora màxima:
 - ARM 10,00
 - S'exceptuen aquells elements complementaris com xemeneies, torres de refrigeració, grues.
- f. Separacions mínimes:
 - Separació mínima a via pública: 5 metres.
 - Separació mínima a altres llindes: 5 metres.

g. Espai lliure de parcel·la:

- Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100m² sòl.

3. Condicions d'ús

- Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.
- Únicament s'admetran els usos actuals, i aquests restaran condicionats a la realització de les obres hidràuliques necessàries per evitar la inundació greu, i situar la cota del terreny a la corresponent a l'avinguda de període de retorn de 500 anys.
- Les futures edificacions de caràcter residencial en aquesta zona, haurien de situar-se en una cota en què no es produeixi la condició d'inundació moderada (definida segons els criteris continguts en el document Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial, publicat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya) amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- Les futures edificacions de caràcter comercial i industrial en aquesta zona, haurien de situar-se en una cota en què no es produeixi la condició d'inundació greu (tal com es descriu en el document Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial, publicat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya) amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Article 176. Subzona 7b1. Industrial aïllada amb compartimentació

1. Condicions de parcel·lació

- a. Superfície mínima: 2.000m²
 - b. Façana mínima : 25 metres.
2. Condicions de l'edificació
- a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació.
 - b. Edificabilitat màxima: 1,00m² sostre/m² sòl
 - c. Ocupació màxima: 50%
 - d. Alçada reguladora màxima:

- ARM 10,00
- e. Separacions mínimes:
 - Separació mínima a via pública: 10 metres
 - Separació mínima a llindes laterals: 5 metres
 - Separació mínima a fons de parcel·la: 5 metres
- f. Compartimentació de les edificacions:
 - Es permetrà la compartimentació dels edificis per diversos usos, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:
 - El projecte de l'edificació serà unitari, encara que l'edificació es podrà fer per fases d'execució.
 - La parcel·la és indivisible.
 - La superfície de la nau que correspongui a cada establiment no podrà ser inferior a 500m².
- g. Espai lliure de parcel·la:
 - Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100m² sòl.

3. Condicions d'ús

Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.

Article 177. Subzona 7b2. Industrial aïllada amb compartimentació

1. Condicions de parcel·lació

- a. Superfície mínima: 2.000m²
- b. Façana mínima : 25 metres.

2. Condicions de l'edificació

- a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació.
- b. Tipus d'edificació: un o diversos establiments industrials.
- c. Edificabilitat màxima: 1,00m² sostre/m² sòl
- d. Ocupació màxima: 50%
- e. Alçada reguladora màxima:
 - ARM 10,00

f. Separacions mínimes:

- Separació mínima a via pública: 10 metres
- Separació mínima a llindes laterals: 5 metres
- Separació mínima a fons de parcel·la: 5 metres

g. Compartimentació de les edificacions:

- Es permetrà la compartimentació dels edificis per diversos usos industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:
 - El projecte de l'edificació serà unitari, encara que l'edificació es podrà fer per fases d'execució, i afectarà cadascun dels volums edificatoris.
 - Es permetran dos volums edificatoris, un situat enfront de la carretera de Vic a Arbúcies i l'altre situat a la part interior.
 - El volum situat a la part de la carretera es podrà compartimentar fins a un màxim de tres naus, i l'accés es produirà des de la carretera de Vic a Arbúcies.

- El volum situat a la part posterior, es podrà compartimentar en tres naus i l'accés es realitzarà, de forma provisional, pels laterals de l'edifici principal.

- Aquesta provisionalitat desapareixerà quan, a través del desenvolupament del Sector de planejament derivat corresponent (PPU Vivet), s'ampliï la zona industrial en direcció sud i es construeixi un vial a través del qual les naus posteriors podran tenir-hi accés.

h. Espai lliure de parcel·la:

- Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100m² sòl.

3. Condicions d'ús

Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa.”

En desenvolupament del POUM, es va procedir al canvi de sistema d'actuació pel Subsector 1, passant del “sistema de reparcel·lació per cooperació”, al “sistema de reparcel·lació per compensació bàsica”, aprovat definitivament per acord del Ple municipal de 4 de juliol de 2019 (BOP 15/07/2019), procedint tot seguit a la tramitació de l' “Avanç del Pla Parcial urbanístic PPU7 El Vivet – Divisió subsectorial” i del “Pla Parcial Urbanístic PPU El Vivet Subsector 2a”, que es varen tramitar simultàniament en expedient separats, els quals varen ser aprovats definitivament pel Ple Municipal de 9/05/2019 (DOGC 26/06/2019 l'Avanç de Pla Parcial i BOPB 6/10/2021 el Pla Parcial del Subsector 1).

Així les coses el “Pla Parcial PPU-7 Subsector 1” es troba en fase de gestió urbanística, amb els “Estatuts i Bases d'Actuació” aprovats i amb “La Junta de compensació del Pla Parcial Subsector 2a El Vivet”, constituïda quedant pendent la tramitació del corresponent “projecte d'obres d'urbanització” i del “Projecte de Reparcel·lació”.

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

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

S'acompanya de plànol d'informació “I-2 – Qualificacions POUM” les qualificacions urbanístiques del POUM i en el plànol “I-3 Zonificació PPU 7 El Vivet – Subsector 01” les qualificacions aprovades en el Pla Parcial del Subsector 1.

Per tal de complimentar l'informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central (art. 87 L.U.) en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial del Pla Parcial del Subsector 2a es va procedir en el moment de l'aprovació definitiva a la “Modificació del Pla Parcial Urbanístic – PPU7 El Vivet Sector 01” quines dades van quedar corregides definitivament, amb les següents dades:

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

En el termini de temps transcorregut des de l'aprovació del POUM (22/09/2009) fins a la data d'avui s'han produït fets significatius en l'àmbit del Subsector 2, com han estat:

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

Pel que per tal de resoldre aquestes qüestions l'ajuntament en data de 23 de febrer de 2023 va aprovar en sessió plenària, el conveni urbanístic que ja s'ha exposat en els "Antecedents", i que motivaren la presentació de "Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU-7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2 (2a i 2b)", que es tramita simultàniament en document separat.

Així les coses l'ordenació del subsector 2a ve determinada en la "Modificació de l'Avanç del PPU 7 El Vivet i subdivisió del subsector 2 (2a i 2b)", segons es veu en el plànol d'informació I-6, amb el següent paràmetres urbanístics:

QUADRE PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SUBSECTOR 2a		
ESPAIS LLIURE (VP)	3.828 m ²	17,20%
EQUIPAMENTS PÚBLICS (EQa)	1.318 m ²	5,92%
SERVEIS TÈCNICS (TA2)	33 m ²	0,15%
VIALITAT (XV)	5.649 m ²	25,39%
SÒL PRIVAT INDUSTRIAL (31)	11.424 m ²	51,34%
TOTAL	22.252 m ²	100,00%

Quin subsector es desenvoluparà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

1-8 – Tramitació a seguir

La tramitació del present "Pla Parcial subsector 2a del PP 7 El Vivet" s'efectuarà segons les disposicions del Capítol II, Secció Tercera del D.L. 1/2010 (articles compresos entre el 85 i 93) i Capítol III, Secció Segona del D. 305/2006 (articles compresos entre el 110 i el 144).

2 – MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2-1 – Objecte

L'objecte del present projecte és la redacció i tramitació del Pla Parcial del subsector 2a del PP7 El Vivet donant compliment a les determinacions del POUM de Taradell aprovat el 2009 (DOGC 5/07/2010), i les determinacions de la “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial Urbanístic PPU 7 El Vivet i Subdivisió del Subsector 2 (2a i 2b)”, quin expedient es tramita simultàniament amb el Present Pla Parcial del Subsector 2a, però en expedient separat.

La present tramitació es fa als efectes de generar oferta de sòl industrial, resolent la important necessitat d'implantació de la rotonda d'accés junt a la carretera de Vic (B-520) que beneficiarà a tot el sector industrial d' El Vivet i donarà accés directe al Pla Parcial del Subsector 2a, tal i com està previst en la “Modificació de l'Avanç”.

2-2 – Procedència, conveniència i oportunitat

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

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

Així les coses la procedència del desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat del PP7 El Vivet, ve donada per imperatiu del propi POUM de Taradell i la seva conveniència i oportunitat del present Pla Parcial del Subsector 2a és la d'assolir els objectius ja exposats en l'apartat 2.1

Amb el seu desenvolupament s'ajuda a incrementar el sòl destinat per Equipaments públics dels sector agrupant-lo al costat del sòl d'equipament públic que l'Ajuntament disposa en la zona esportiva tal com determina el POUM.

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

2-3 – Justificació de la proposta

Donada la necessitat de millorar l'accessibilitat i mobilitat del Polígon Industrial PP7 El Vivet, s'ha ubicat la rotonda de la carretera de Vic (B-520) en front del nou vial principal tal com preveu la “Modificació de l'Avanç del Pla Parcial” projectant una rotonda de 40 metres de diàmetre exterior que resolgui les connexions de la carretera de Vic B-520 amb la xarxa viària del Polígon Industrial, i alhora es suprimeix la rotonda partida a la que es fa referència en l'article 269-3 de la normativa del POUM.

La rotonda ha de resoldre totes les connexions per poder accedir als vials perimetrals.

Pel que fa al traçat de la xarxa viària interior del subsector 2a s'ha mantingut l'amplada total de 14 metres (2 metres de voreres laterals i 10 m. de calçada) a l'igual que a la resta del sector industrial.

Així mateix, degut a la necessitat de resoldre definitivament, a curt termini, el sistema general de l'enllaç (rotonda) del Polígon industrial amb la carretera B-520 en el seu extrem nord va ser signat un conveni urbanístic de 27/02/2023.

2-4 – Criteris i propòsits

Els criteris generals d'ordenació venen predeterminats tant pel propi POUM, com per la Modificació de l'Avanç del PPU El Vivet i subdivisió del Subsector 2, tal com s'ha exposat en la "Memòria Informativa" tenint present que es tracte d'un sector discontinu en que el sòl destinat per equipament públics s'han concentrat en l'àmbit sud junt al pavelló esportiu municipal, quina localització figura en el plànol de qualificacions O-09.1 a escala 1/2000 del POUM.

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

Donada la oportunitat de la retirada de la terra i la línia d'Alta Tensió que travessava aquest subsector i que va condicionar la ubicació de la rotonda i el traçat viari, ara amb la nova situació s'ubicarà la nova rotonda d'accés al sector i el traçat viari interior en el lloc més adequat per la mobilitat de l'àmbit.

2-5 – Ordenació i solució adoptada

Partint dels criteris d'ordenació exposats s'ha optat per formalitzar l'ordenació que s'acompanya grafiada en els plànols d'Ordenació del present Pla Parcial del Subsector 2a del PPU 7 Polígon industrial "El Vivet", que urbanísticament resol satisfactòriament dits objectius, sense alterar l'ordenació i millorant l'enllaç amb el Subsector 2a que ja compta amb el Pla Parcial aprovat.

En el plànol d'ordenació "O-7 Ordenació" figura l'ordenació del Subsector 2a del PPU-7, a on hi consten els diferents sistemes (Espais lliures VP, Equipaments EQa; Serveis Tècnics TA2, Xarxa viària XV) i zones (sòl de desenvolupament industrial 31) quines característiques principals són:

Superfície total Subsector 2a del PPU7 El Vivet		22.252 m ²
Espais Lliure (VP)	3.828 m ²	17,20%
Equipaments (EQa)	1.318 m ²	5,92%
Serveis Tècnics (TA2)	33 m ²	0,15%
Xarxa viària (XV)	5.649 m ²	25,39%
Sòl industrial (31)	<u>11.424 m²</u>	<u>51,34%</u>
TOTAL	22.252 m ²	100,00%

A on el percentatge màxim de sòl privat (31) és inferior als 55,56% i el sòl destinat a sistemes és superior al 44,44%, donant compliment al determinat en l'article 269 de les normes urbanístiques del POUM, així com el que determina la Subdivisió del Subsector 2 pel que fa al Subsector 2a.

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

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

En el present Pla Parcial es fa una provisió de 3.828 m² (17,20%) de sòl destinat a espais lliures de domini públic (zones verdes) amb la clau VP. En aquesta superfície s'incorporen la franja de 16 m. d'amplada situada en paral·lel amb la carretera de Vic enfrontada amb La Madriguera (2.421 m²) la resta de verd públic de forma triangular s'emplaça en l'extrem de Llevant junt al Subsector 2a (1.407 m²).

Aquestes superfícies són superiors a les mínimes del 10% de l'àmbit (2.225 m²) assenyalades en la LUC (art. 65) i el seu Reglament (D. 305/06) i, iguals a les assenyalades pel subsector 2a en la subdivisió sectorial del subsector 2.

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

En el present projecte es fa una provisió de sòl per equipament públics (EQa) de 1.318 m² i de 33 m² per a Serveis Tècnics (TA2), quines previsions són superiors al 5% de l'àmbit que determina l'article 65-4 de la LUC i article 81 del seu Reglament(D 305/06), i complint amb el 6,07% totals que determina el POUM.

2-6-3 – Reserva de xarxa viària

La total superfície destinada a xarxa viària (XV) és de 5.649 m² (25,39%), amb vials de 14 metres d'amplada (2 m. de vorera a cada banda i 10 m. de calçada) necessària per resoldre la mobilitat industrial del sector, a l'igual que la xarxa viària del Subsector 2a. La calçada estarà preparada per rebre un trànsit industrial d'acord amb l'Estudi de Mobilitat Generada, quines concrecions es realitzarà el propi projecte d'urbanització, un cop fet un estudi més acurat.

En aquest àmbit s'executarà la nova rotonda de 40 metres de diàmetre exterior que servirà d'accés principal al sector industrial PPU7 "El Vivet" i quedarà situada en la carretera a Vic (B-520) en front de la prolongació del vial nord del Subsector 2a.

La rotonda ha de resoldre totes les connexions per poder accedir als vials pertinents.

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

La superfície total de sòl públic destinat a sistemes és de 10.828 m² (48,66%), superior al 44,44% assenyalat en l'article 269 del POUM

2-6-5 – Superfície de sòl privat

La superfície destinada a sòl de desenvolupament industrial (31) és de 11.424 m² (51,34%), inferior al màxim de 55,56% previst en l'article 269 del POUM.

2-7 – Infraestructures i obres d'urbanització

Les infraestructures i obres d'urbanització a implantar són les corresponents a “xarxa viària”, “xarxa d'aigua potable-hidrants”, “xarxa separativa de sanejament”, “xarxa elèctrica mitja i baixa tensió”, “xarxa d'enllumenat públic”, “xarxa de telecomunicacions”, “xarxa de gas”, quins esquemes figuren grafiats en els plànols compresos entre O-10 i O-19 a on consten les infraestructures existents i les noves a implantar.

En el plànol O-10 figura la xarxa viària d'aquest àmbit, formada pel vial sud de 14 m. d'amplada (10 metres de calçada i 2 metres de voreres laterals i zones d'aparcament), quin traçat va del C/ del Vivet (a Llevant) enllaçant amb el Subsector 2a a la carretera de Vic, B-520 (a Ponent) a on s'hi ubica la nova rotonda de 20 m. de radi mes 2 m. de vorera, i s'anul·la la rotonda partida existent en front del Treball. En aquest plànol O-10 figuren les rasants del futur vial i les cotes topogràfiques del terreny, en els punts més significatius.

Amb l'obertura d'aquest vial i la implantació de la nova rotonda es resoldrà adequadament la mobilitat industrial del sector PPU El Vivet evitant els accessos directes des de la B-520 (els accessos es realitzaran des de les rotondes i des de les caçades de servei laterals), donant seguretat i mobilitat a tot l'àmbit industrial.

En el mateix plànol O-10 apareix la secció transversal del vial amb les esmentades característiques descrites.

En el plànol O-11 figuren els perfils longitudinals de dit vial amb llurs pendents, a on es pot apreciar l'adaptació al terreny procurant els mínims moviments de terres per no alterar les condicions físiques i paisatgístiques del territori.

En el plànol O-12 figura la xarxa d'aigua potable existent amb canonades PE110, la nova a implantar que enllaçarà amb la del Subsector 1, els dos nous hidrants, les claus de pas i la boca de reg. En el projecte d'urbanització es detallaran els càlculs i característiques de la xarxa d'aigua.

En el plànol O-13 figuren els esquemes de la “xarxa de sanejament” de tipus separatiu (aigües negres i aigües plujanes), indicant en diferent color la xarxa existent de la de nova implantació. La xarxa d'aigües plujanes passarà pel centre de les calçades recollint tant l'aigua dels embornals de la calçada com de les parcel·les industrials. La xarxa d'aigües negres ja es troba implantada, pel que s'enllaçarà amb les canonades implantades. En caràcter indicatiu es situen els pous de registre i els embornals, si bé serà el propi projecte d'urbanització qui efectuarà el corresponent càlcul de cabals, el dimensionat de les canonades, disposició de pous de registre i demès característiques tècniques.

En el plànol O-14 figura la “Xarxa elèctrica de mitja tensió” amb la xarxa existent, les línies aèries a suprimir, la nova xarxa soterrada a implantar i el nou centre de transformació a implantar junta a la zona d'aparcaments.

En el plànol O-15 figura la “xarxa elèctrica de baixa tensió”, indicant la nova xarxa soterrada de baixa tensió que se subministrarà a partir de la nou centre de transformació i alimentarà les parcel·les industrials del subsector 2a i l'enllumenat públic.

En el plànol O-16 figura la “xarxa de telecomunicacions”, indicant la xarxa soterrada existent (en els extrems de Llevant i Ponent) i la nova xarxa a implantar amb els corresponents pericons per les escomeses.

En el plànol O-17 figura la “xarxa de gas”, a on s’indica la xarxa d’alta pressió i baixa pressió existent, i la nova xarxa de baixa pressió a implantar amb les corresponents tronetes d’enllaç.

En el plànol O-18 figura la “xarxa d’enllumenat públic”, a on s’indiquen les lluminàries existents (junt al carrer del Vivet) i les noves a implantar. El tipus de lluminària es definiran en el projecte d’urbanització.

En el plànol O-19 figuren grafiades les franges de 25 m. d’amplada de prevenció d’incendis, a tot el llarg del perímetre nord (sòl no urbanitzable i subsector 2b) del subsector 2a.

Atès que el PPU 7 es troba confrontant amb el sòl urbà, i que en aquests moments el Subsector 2a ja compta redactat el projecte d’urbanització, per tant tots els serveis urbanístic es troben a peu de finca, amb quins serveis amb els del Subsector 2a s’enllaçaran.

2-8 – Estudi Econòmic Financer

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

Donada la necessitat de resoldre a curt termini la nova rotonda d’enllaç del sector industrial amb la carretera B-520 i molt especialment amb el desenvolupament de la nova incorporació viària del Subsector 2a, en el que es desenvolupa l’àmbit del Pla Parcial del Subsector 2a, és pel que procedeix a efectuar el pertinent estudi econòmic-financer que justifiqui la seva viabilitat econòmica.

1 – Viabilitat econòmica

Els Plans Parcials han de contemplar la viabilitat econòmica de la promoció tal com determina l’article 83 del Reglament.

La viabilitat econòmica tal com ja s’ha exposat en l’expedient de Subdivisió sectorial del Subsector 2, s’avalua en el present apartat, posant en relació el sostre privatiu susceptible d’aprofitament privat, amb les obres imputables a cada subsector i verificant el seu equilibri amb la proporció de sòl que conté. De tal manera que si el sector PPU-7 “El Vivet” era viable segons el POUM i segons l’Avanç de 2019 també ho han de ser el dels subsectors que mantenen la mateixa proporció de beneficis i càrregues derivades de l’ordenació urbanística.

Als efectes de la justificació de la viabilitat econòmica, procedirem a calcular les diferències econòmiques entre els aprofitaments i les càrregues del subsector.

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

justificat en els apartats 2-8-2 i 2-8-3 del projecte de Modificació de l'Avanç del PPU 7 El Vivet al qual es remet.

Les càrregues urbanístiques són les corresponents al cost de les obres d'urbanització d'implantació de tots els serveis, en la xarxa viària, execució de la rotonda d'accés a la B-520 (d'acord amb el conveni de 23/02/2023), i les despeses de gestió urbanística.

El cost de les obres d'urbanització a Catalunya s'han adoptat els de la revista de la construcció "Eme Dos" n° 185 amb els mateixos criteris adoptats per l'Agència Tributària de Catalunya en l'any 2023 prenent com a referència el quadre de la norma 20 del R.D. 1020/93, a raó de 191,74 €/m² de vial (mitjana entre els vials de 10 m. d'amplada i 16 m. d'amplada (143,18 + 168,29) : 2 = 155,74 €/m², més les despeses de moviments preliminars de terres 16 €/m²) i els de planejament i gestió 20 €/m² total 191,74 €/m²) i 7 €/m² d'espai lliure (zona verda pública).

2-8-1 – Aprofitaments urbanístics

L'aprofitament urbanístic dels Subsector 2a , és el que resulten del següent Quadre segons les superfícies de sòl industrial net:

QUADRE D'APROFITAMENTS URBANÍSTICS					
	Total àmbit m ²	Sòl industrial brut m ²	Sòl industrial net m ²	Valor unitari €/m ²	Total €
Subsector 2a	22.252	11.424	90% - 10.281,60	140	1.439.424

2-8-2– Despeses urbanístiques

a) Despeses construcció de la "Rotonda"

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

Les despeses a considerar són sempre abans d'impostos.

D'acord amb el conveni urbanístic de 23/02/2023 les despeses del cost de construcció de la rotonda aniran a càrrec del Subsector 2a en una proporció del 42,13% :

DESPESES DEL COST DE CONSTRUCCIÓ DE LA ROTONDA		
SUBSECTOR 2a	381.485,85 € x 0,4213 =	160.719,99 €

b) Costos d'urbanització

Els costos d'urbanització cal comptabilitzar-los abans d'impostos (IVA) doncs els impostos no formen part de la despesa.

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

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ 1.169.033,05 €

D'aquesta despesa caldrà descomptar els 110.000 €, que d'acord amb el conveni de 10/02/2023 ha d'assumir el Subsector 1, com obres d'urbanització en terrenys del subsector 2a corresponents a la rotonda i a part del vial d'enllaç entre ambdós subsectors per millorar la mobilitat i accés al Subsector 1.

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

1.169.033,05 € - 110.000,00 € = 1.059.033,05 €

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ SUBSECTOR 2a (abans d'IVA) 1.059.033,05 €

2-8-3 – Viabilitat Econòmica

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

Subsectors	Sup. Total m ²	sòl industrial m ²	sòl industrial net (90%) m ²	Valor unitari €/m ²	Aprofitament €	Despeses urbanització €	Valor adqui. inicial del sòl €
Subsector 2a	22.252	11.424	10.281,60	140	1.439.424	1.059.033,05	22.252

Rendiment € Aprof-Despeses €	Rendiment € per m ² sòl brut
358.127,17	16,09€

Així el rendiment o benefici econòmic del Subsector 2a es positiu, a raó de 15,69 €/m² de sòl brut, o sia un total de:

$$22.252 \text{ m}^2 \times 16,09 \text{ €/m}^2 = 358.034,68 \text{ €}$$

Que sobre una inversió de 1.090.296,83 € representa un rendiment del 32,84% percentatge superior al 14% de l'Annex IV del R.D. 1492/2011 de 24 d'octubre i per tant demostrant la seva viabilitat econòmica.

2-9 – Sistema d'actuació urbanística – Compromisos a contraure entre l'entitat urbanització i l'Ajuntament – Garanties – Pla d'Etapes

El sistema d'actuació urbanística adoptat en el subsector 2a serà el sistema de reparcel·lació en la modalitat de “compensació bàsica” regulada en els articles 130 i 134 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost (LUC), pel que juntament amb la tramitació de la Modificació de l'Avanç del PPU-7 El Vivet es tramita el canvi de sistema d'actuació passant de reparcel·lació en la modalitat de cooperació a la modalitat de compensació bàsica.

El programa d'actuació serà el d'iniciar dins l'any 2024 la tramitació del “Pla Parcial Subsector 2a El Vivet”. Presentació i tramitació del “projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 2a” i “projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Subsector 2a” dins els sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva de la “Modificació de l'Avanç” i del “Pla Parcial del Subsector 2a”. Les obres d'urbanització del subsector 2a amb la corresponen rotonda d'accés a la carretera B-520, s'executaran en el termini d'un any a comptar de l'executivitat del “Projecte d'urbanització del Pla Parcial Subsector 2a”.

Les cessions de sòl públic i del 10% de l'aprofitament urbanístic del subsector 2a es produirà amb l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

Els compromisos a contraure entre l'entitat urbanitzadora i l'ajuntament tractant-se d'un pla urbanístic derivat (Pla Parcial subsector 2a del PPU El Vivet) d'iniciativa privada, els compromisos a contraure seran els especificat en l'article 102-1 i 107-3 D.L. 1/2010.

L'estructura de la propietat del sòl afectat pel present Pla Parcial del subsector 2a del PPU “El Vivet” és el de sis propietaris que figuren en el plànol d'Informació I-5 “Topogràfic i propietaris”, i és corresponen amb les següents finques:

Nº finca	Superfície m2	Parcel·la cadastral	Propietat
1	9.825	0472801DG4307S0000AD	RAMON CODINA PUIG
2	218	08278A001001800000ZJ	ESTER REIG ROCA
3	519	08278A001001730000ZR	ANA, XAVIER I NURIA CODINA RICART
4	3.170	08278A001001780000ZE	JOSÉ MARIA PRAT FRANCH
5	1.556	08278A001001870000ZA	JOSÉ MARIA PRAT FRANCH
6	1.318	08278A007000310000ZR	MERCÈ MIRALPEIX PLADEVALL
Sòl públic	5.693		AJUNTAMENT DE TARADELL

Les obres d'urbanització seran realitzades per la Junta de compensació sota la fiscalització de l'ajuntament de Taradell

La Junta de Compensació, mitjançant les quotes de participació que a l'efecte establirà el projecte de compensació durà a cap, sota la inspecció Municipal la conservació de les obres d'urbanització fins a la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament.

Prèviament a la publicació de l'aprovació definitiva de conformitat amb l'article 107-3 del D.L. 1/2010, es formalitzarà la garantia del 12% del pressupost del projecte d'urbanització incorporant les obres proporcionals de la rotonda, quin import es garantirà mitjançant el corresponent aval bancari o qualsevol dels mitjans previstos reglamentàriament. Aquest Subsector 2a haurà d'assumir com a càrrega el import proporcional del 42,13% de les despeses de obres de la rotonda d'enllaç amb la carretera a Vic B-520 tal com determina el POUM i el conveni urbanístic de 23/02/2023.

Els mitjans econòmics necessaris per efectuar les obres d'urbanització, procediran de la pròpia entitat promotora i dels crèdits que obtingui de tercers o entitats econòmiques, així com de les entitats urbanitzadores que executin la urbanització.

Com a garantia de dits compromisos, en consonància amb els articles 102-1-d) i 107-3 de la Llei 1/2010 "Llei d'Urbanisme", estarà la garantia del 12% de les despeses d'urbanització mitjançant qualsevol de les modalitats previstes en el Decret 305/2006 i Reglament d'entitats Urbanístiques col·laboradores.

El desenvolupament del present Pla Parcial i l'execució de l'obra urbanitzadora es preveu en una sola etapa, quina duració màxima serà d'un any a comptar de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

2-10 – Disponibilitat de recursos hídrics

En el Projecte de l'Avanç del Pla Parcial urbanístic P.P.U. 7 El Vivet, aprovat l'any 2019, ja es va acompanyar l'Informe de disponibilitat de recursos hídrics, redactat per Sorea en el que es deia que la dotació d'aigua potable pels sectors industrials és de 4 litres/per metre quadrat edificable de sòl industrial i dia ($40 \text{ m}^3/\text{Ha. dia}$), d'acord amb la dotació mínima establerta per l'Associació Espanyola d'Abastament d'aigua i Sanejament (AEAS) per a usos industrials.

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

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

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

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

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

Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, i d'acord amb l'article 259 ter del RD 1290/2012, en el projecte d'urbanització del Pla Parcial del Subsector 2a la xarxa d'aigües pluvials del sector, incorporarà un sistema de doble pou amb sortida superior cap a la xarxa general d'aigües pluvials i sortida inferior cap al segon pou, que a la vegada connectarà amb la xarxa d'aigües residuals. D'aquesta manera s'evitarà que les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament, amb elevades concentracions de contaminants produïdes en episodis de pluges, vagin al torrent, a través de la xarxa d'aigües pluvials.

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

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

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

2-12 – Avaluació del risc hidrològic

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

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

I en les Conclusions finals, s'afirma:

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

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

2-13 – Altres normatives a considerar

Altres normatives considerades en el present “Pla Parcial” i que hauran de contemplar els projectes d’urbanització són:

- a) Compliment de les determinacions sobre residus (D. 89/2010 RD 105/2008 amb les actualitzacions de 6/5/2018).
- b) Emissions de combustions (D. 139/1998 de 15 de desembre i D. 139/2018 de 3 de juliol)
- c) Sorolls i vibracions (Llei 16/2002 i ordenança municipal)
- d) Contaminació lumínica (Llei 6/2001 de 31 de maig actualitzada el 14/3/2015, llei 9/2011 de 29 de desembre).
- e) Protecció contra incendis (RD 314/2006 de 17 de març amb les actualitzacions de 24/6/2017, CTEDEBSII5, i RD 1371/2007, Llei 5/2003 de 22 d’abril). Llei 3/2010 de 18 de febrer de Prevenció i seguretat en matèria d’incendis.
- f) D’accessibilitat (D. 135/95 de 24 de març, D. 17/2002 de 5 de març. Llei 13/2014 de 30 d’octubre. Ordre VIV/561/2010 de 1 de febrer).

3 - NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 – Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial correspon al del Subsector 2a de la Modificació de l'Avanç del PPU 7 El Vivet, delimitat en els plànols d'ordenació O-11 “Divisió dels Subsector 2a i 2b” i que figura com a plànol d'informació I-6 “Ordenació segons divisió subsectorial” en el present Pla Parcial, amb una superfície total de 22.252 m². Aquest àmbit de planejament té la consideració de sòl urbanitzable delimitat discontinu d'ús industrial.

Art. 2 – Contingut

La normativa del present Pla Parcial incorpora les determinacions normatives de l'Avanç del Pla Parcial referents al Subsector 2a quina ordenació urbanística figura en el plànols normatius O7, O8 i O9

Art. 3 – Vigència

Aquesta normativa entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial del Subsector 2a amb la seva normativa urbanística, i la seva vigència serà indefinida per mentre no es revisi el POUM de Taradell. La interpretació de les determinacions d'aquest pla parcial es faran d'acord amb el que disposa l'article 10 de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010 de 3 d'agost).

Art. 4 – Acompliment de la normativa del POUM

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

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

Art. 5 – Acompliment de normatives sectorials

5.1.- Residus

Pel que fa als residus que generin les obres d'urbanització i les construccions, s'estarà al que disposa el Decret 89/2010 i RD 105/2008 amb les actualitzacions de 615/2018, gestionats exclusivament en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus de conformitat amb el “Precat 20” (Programa general de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya 2013-2020), “Progroc” (Programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya), i “Progenic” (Programa de gestió de residus municipal).

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

5.2.- Atmosfera:

a) Límits d'emissions

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

b) Límit sorolls i vibracions

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

c) Contaminació lumínica

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

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

5.3.- Protecció contra incendis.

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

La vialitat complirà amb totes les determinacions del C.T.E. DBS15 (normativa de protecció contra incendis) i RD 1371/2007.

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

5.4.- Barreres Arquitectòniques

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

5.5.- Protecció Mediambiental

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

Art. 6 – Divisió del sòl

Aquest Pla Parcial divideix i qualifica el sòl en “sistemes” (sòl públic) i “zones” (sòl privat) tal com determina l’article 96 de les normes urbanístiques del POUM.

Art. 7 – Sistemes urbanístics

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

Sistemes	Subsector 1	
	Sup. m ²	%
Espais Lliures – (VP)	3.828	17,20
Equipament – (EQa)	1.318	5,71
Serveis tècnics – (TA2)	33	0,15
Vialitat – (XV)	5.649	25,60
TOTAL	10.828	48,66

Art. 8 – Zones urbanístiques

Les zones urbanístiques de sòl industrial privat previstes en el present Pla Parcial (11.421 m²) en el present quadre, havent adoptat la ”subzona industrial aïllada amb compartimentació – clau 7b2-2a” que es correspon amb la de l’article 177 del POUM, si be reduïda la seva edificabilitat d’acord amb l’edificabilitat bruta (0,44 m²st/m²s) donada en l’article 269 del POUM pel sector PPU 7 “El Vivet”, és a dir:

Edificabilitat màxima en tot el Subsector 2a: $22.252 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 9.790,88 \text{ m}^2\text{st}$

Edificabilitat neta màxima en la subzona “7b2-2a” : $9.790,88 \text{ m}^2\text{st} : 11.424 \text{ m}^2 = 0,857 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

SUBSECTOR 2a				
Subzona	Parcel·la Mínima m ²	Sòl m ²	sostre m ²	Edif. m ² st/m ² s
7b2-2a	2.000	11.424	9.790	0,857

TÍTOL II – SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 9 – Regulació

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

- Espais lliures oberts – Clau VP “Sistema general de zones verdes (jardins, places i parcs urbans) que figuren en els plànols d’ordenació O-7, O-8 i O-9 Regulats en el Títol III, Capítol II Secció 3 de les normes urbanístiques del POUM articles 110 i 111.

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

- Equipaments comunitaris – Clau EQa (Equipaments esportiu)

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

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

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

- Vialitat – Clau XV

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

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

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

Art. 10 – Ordenació

L’ordenació del sòl destinat a sistemes es concreta en el plànol d’ordenació O-7, O-8 i O-9 que són normatius i vinculants.

TÍTOL III – REGULACIÓ DE LES ZONES – NORMATIVA ESPECÍFICA

Art. 11 – Definició de zones i subzones

Amb caràcter general les zones venen definides en els articles de les normes urbanístiques del POUM, i pel que fa a les zones industrials (clau 7) en l'article 172 i la divisió sub-zones industrials en els articles compresos entre el 172 i el 178.

D'acord amb la normativa específica donada en l'article 269 del POUM pel sector "El Vivet" l'ordenació ha de ser en forma d'indústria aïllada.

En el present Pla Parcial es determina lla "subzona d'indústria" aïllada amb compartimentació (clau 7b2a", és a dir la corresponent a la 7b2 (article 177 del POUM) adaptada a l'àmbit del subsector 2a del PPU 7 El Vivet, a on es recullen els criteris de les modificacions normatives de la Modificació núm. 16 del POUM, actualment en tràmit.

Art. 12 – Ordenació i condicions d'edificabilitat clau 7b2-2a – Zones d'edificació industrial aïllada amb compartimentació en el subsector 2a del PPU El Vivet.

L'ordenació de la subzona 7b2-2a és la que figura en els plànols d'Ordenació O-7, O-8 i O-9 i que venen regulades de forma més específica en les presents normes urbanístiques.

Les condicions d'edificabilitat, pel que fa a la subzona 7b2-2a són pròpies les del POUM regulades en l'article 177 (clau 7b.2) amb les limitacions d'edificabilitat bruta determinades en l'article 269 del POUM i les determinacions dels criteris de la Modificació nº 16 del POUM referents a les distàncies de separacions mínimes de les edificacions a vials i a laterals i a fons de parcel·la i a espais lliures públics.

1. Condicions de parcel·lació
 - a. Superfície mínima : 2.000 m²
 - b. Façana mínima: 25 metres.

2. Condicions de l'edificació
 - a. Tipus d'ordenació: aïllada segons parcel·lació
 - b. Tipus d'edificació: un o varis establiments industrials.
 - c. Edificabilitat màxima: 0,857 m²sostre/m²sòl
 - d. Ocupació màxima: 50%
 - e. Alçada reguladora màxima:
 - . ARM 10,00
 - . S'exceptuen aquells elements complementaris com xemeneies, torres de refrigeració, grues.
 - f. Separacions mínimes:
 - . Separació mínima a via pública: 10 metres
 - . Separació mínima a llindars: 5 metres
 - . Separació mínima en contacte amb el sòl rústec: 10 metres
 - . Separació mínima a espai lliure públic (clau VP): 5m.
 - g. Compartimentació de les edificacions:

- . Es permetrà la compartimentació dels edificis per diversos usos industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:
 - . El projecte de l'edificació serà unitari, encara que l'edificació es podrà fer per fases d'execució, i afectarà cadascun dels volums edificatoris.
 - h. Espai lliure de parcel·la
 - . Els espais privats no edificables estaran al servei de la parcel·la com a patis de servei i caldrà sistematitzar-los amb arbrat a raó d'un arbre per cada 100 m² sòl.
3. Condicions d'ús:
- Es permetrà una activitat diferent per cada 300 m² construïts, amb un màxim de tres activitats per parcel·la
- Els usos queden regulats al Capítol VI del Títol II de la normativa urbanística del POUM i en particular els usos permesos són:
- . Industrial (no està permès l'ús d'escorxador)
 - . Serveis tècnics i ambientals
 - . Garatge aparcament
 - . Magatzem
 - . Artesania i petita indústria
 - . Taller de reparació de vehicles
 - . Estació de servei (benzinera)
 - . Serveis

Setembre 2024

L'Arquitecte

PROJECTE DE PLA PARCIAL
DEL SUBSECTOR 2a DEL
P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL

Annex 1

Fitxes Cadastrals

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0472801DG4307S0000AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 19
08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento
0	I- Improductivo

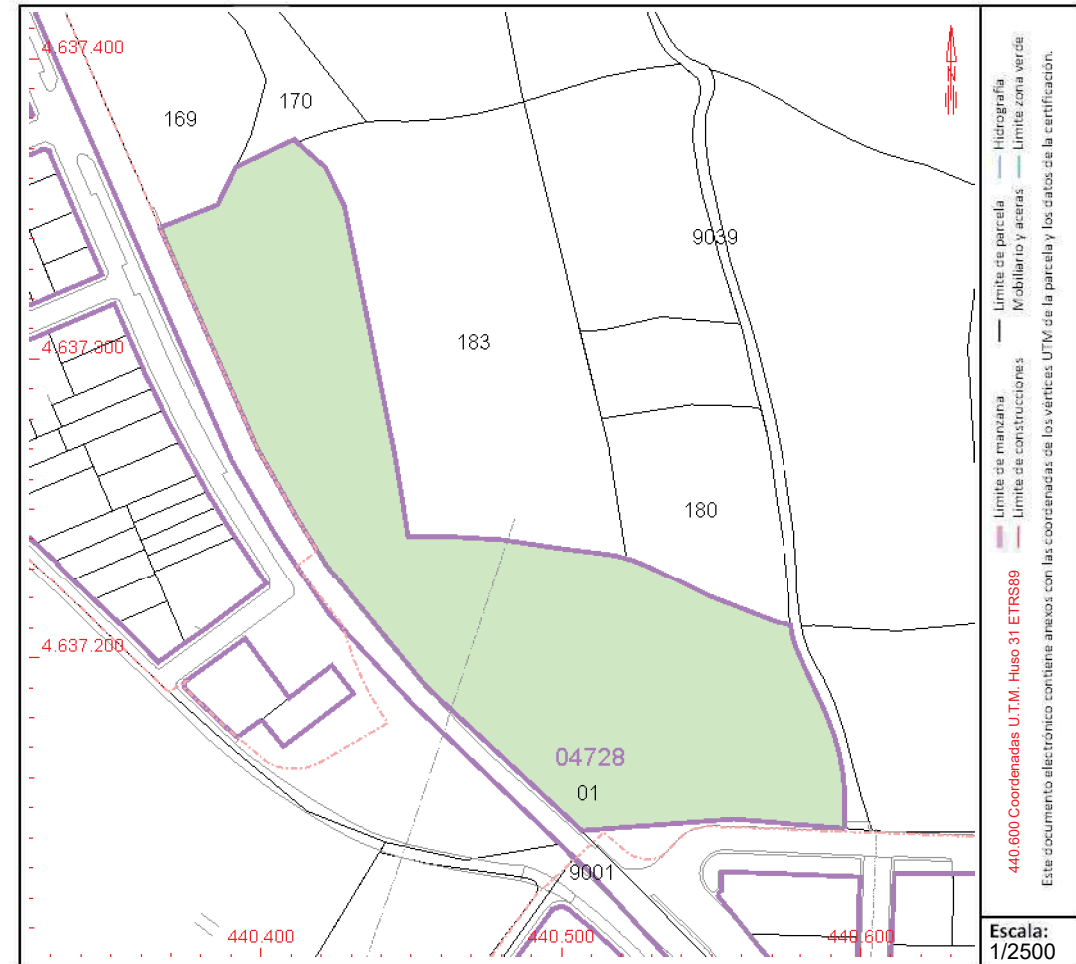
Intensidad Productiva	Superficie m ²
00	16.995

PARCELA

Superficie gráfica: 16.995 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001800000ZJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

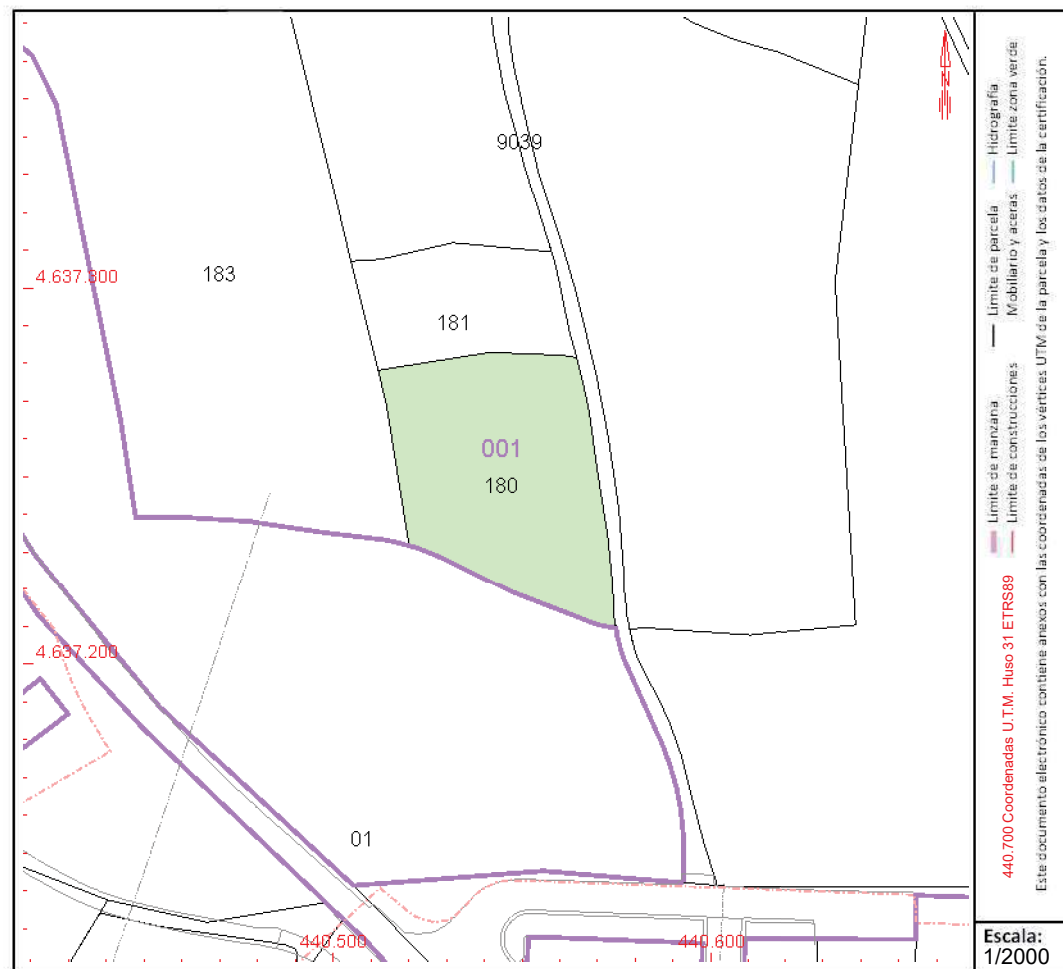
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	3.254

PARCELA

Superficie gráfica: 3.254 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001730000ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

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

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

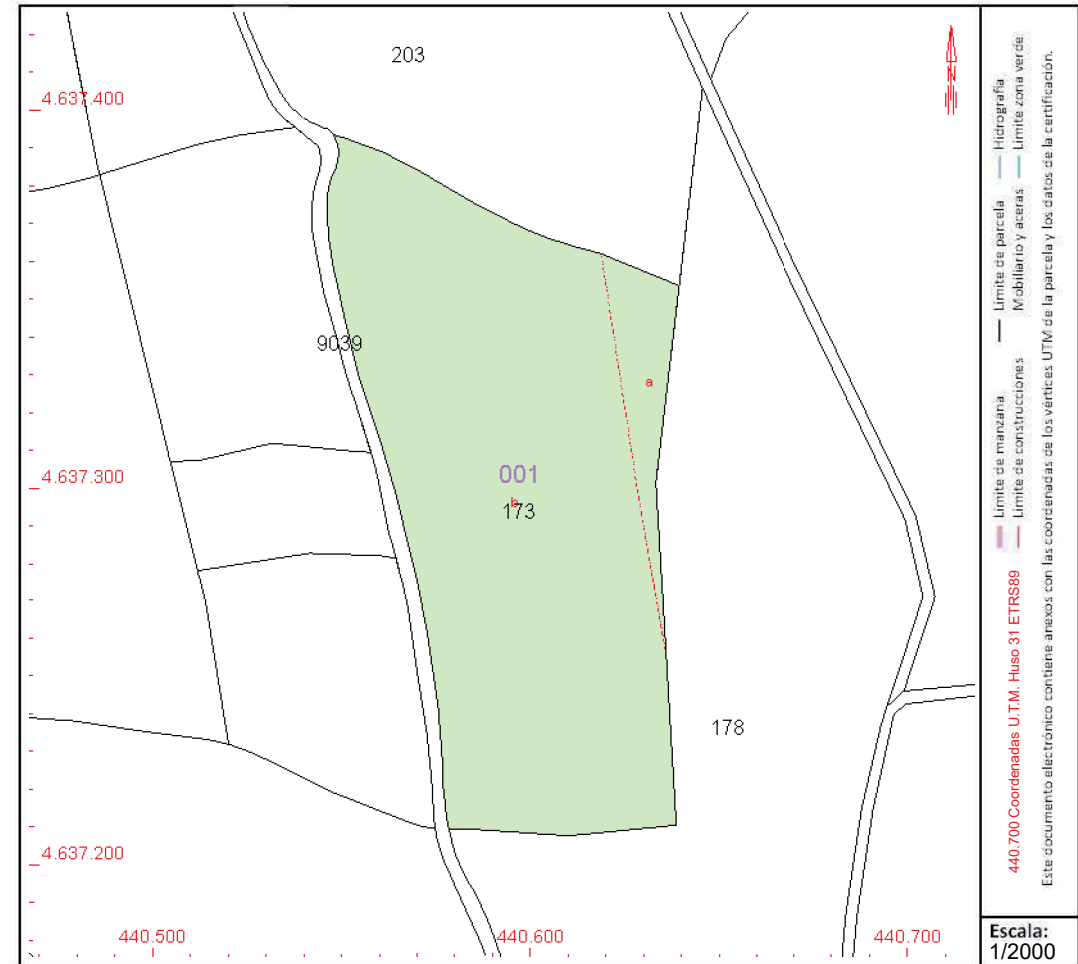
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secano	01	835
b	I- Improductivo	00	10.972

PARCELA

Superficie gráfica: 11.807 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A001001780000ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 178

VIVET. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

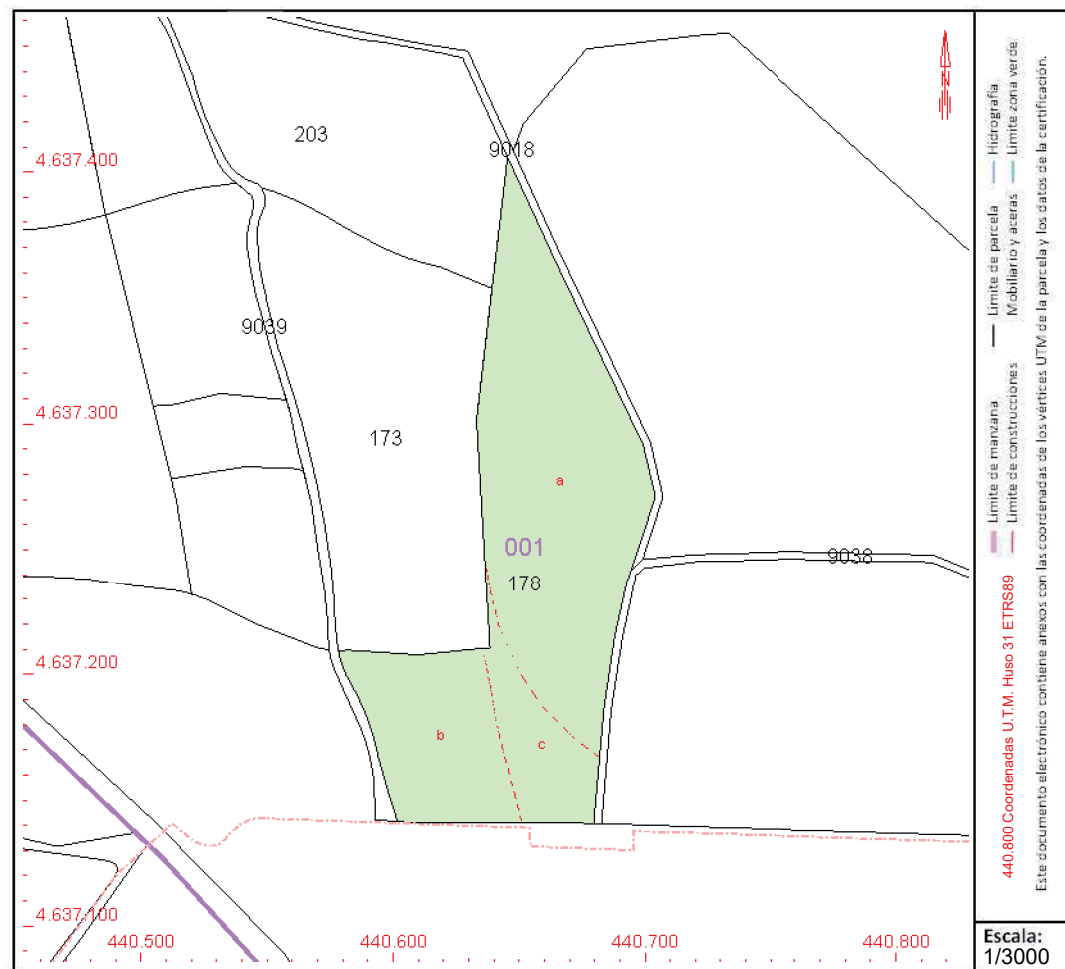
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	MB Monte bajo	02	9.645

PARCELA

Superficie gráfica: 14.982 m²

Participación del inmueble: %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 08278A007000310000ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL POLIGONO 13 Polígono 7 Parcela 31 PPU7
PUJALO. 08552 TARADELL [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

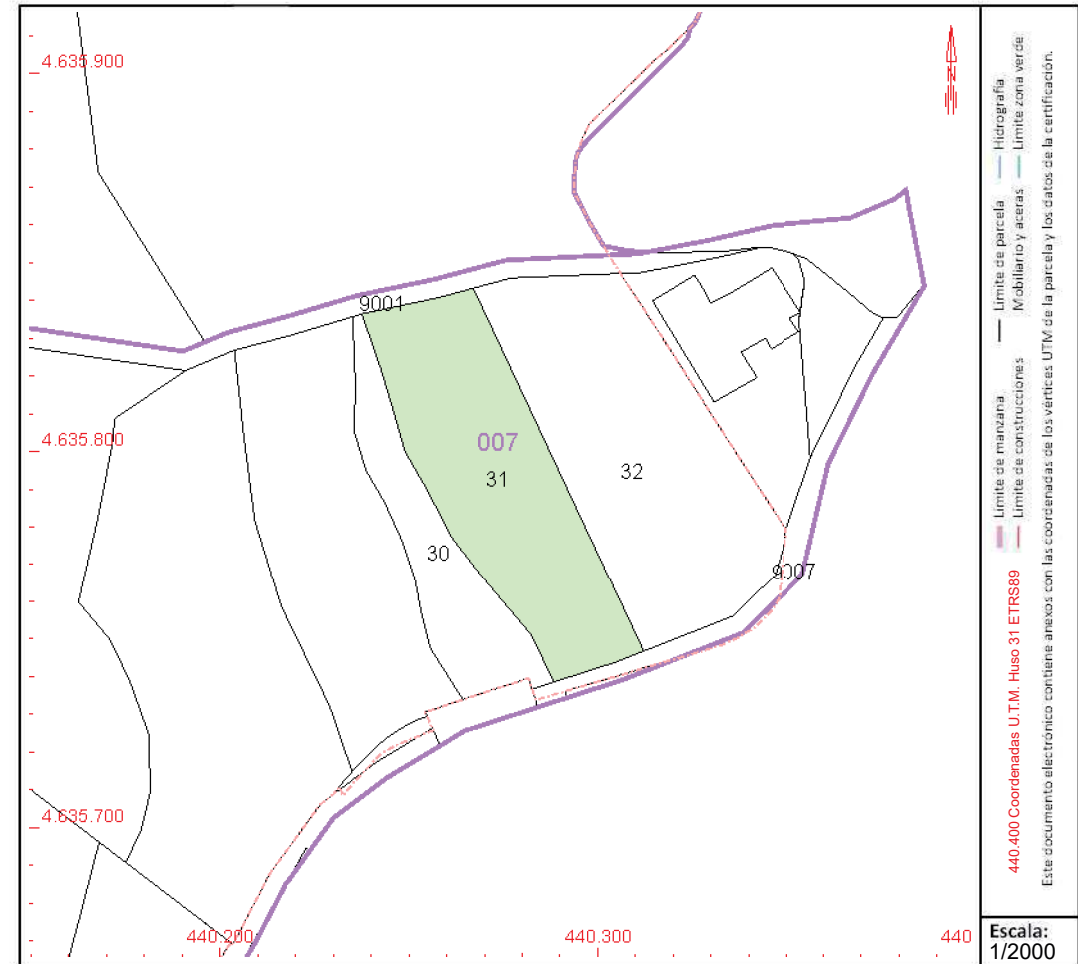
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	3.313

PARCELA

Superficie gráfica: 3.313 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

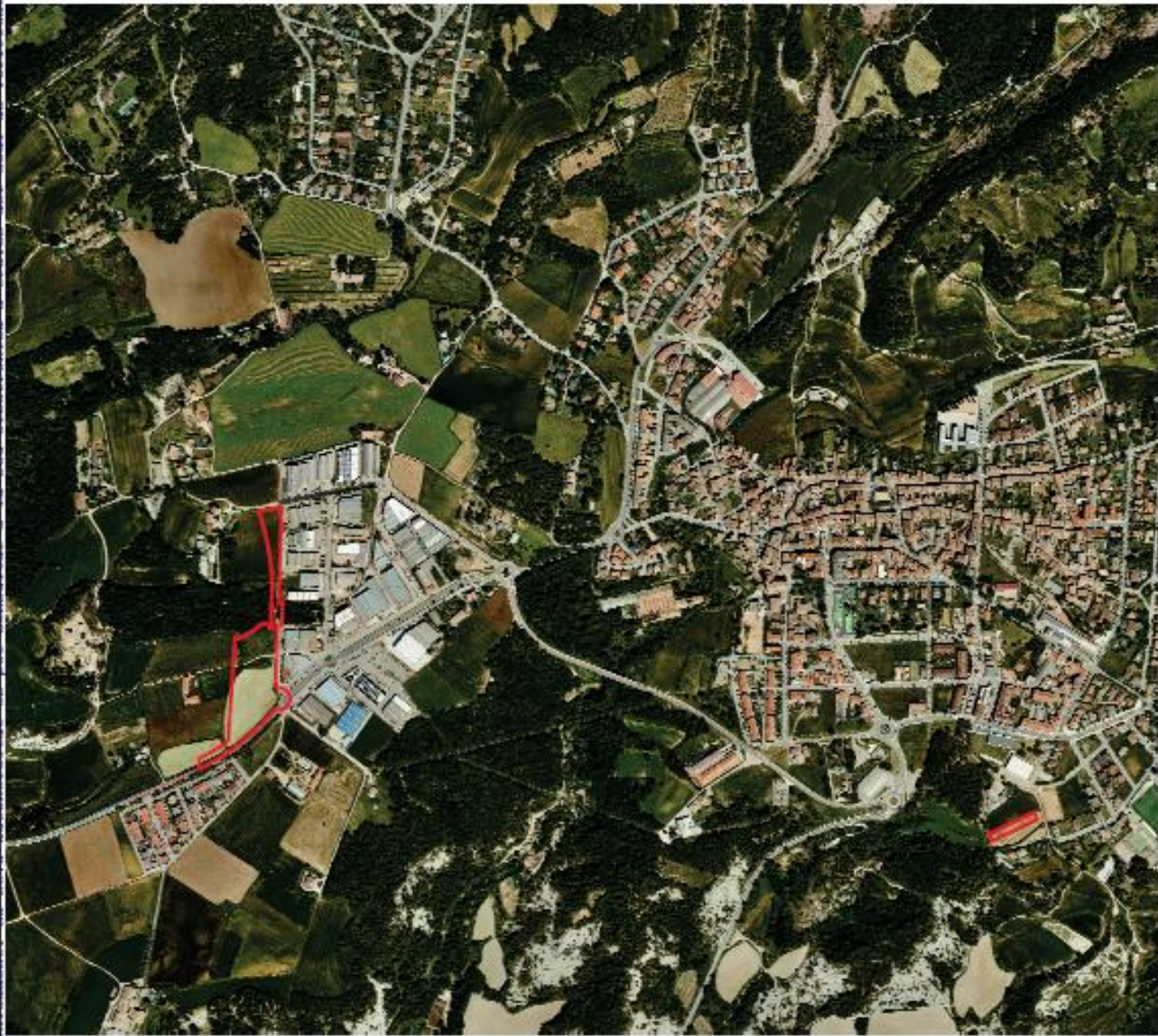


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PROJECTE DE PLA PARCIAL
DEL SUBSECTOR 2a DEL
P.P.U. 7 EL VIVET
TARADELL

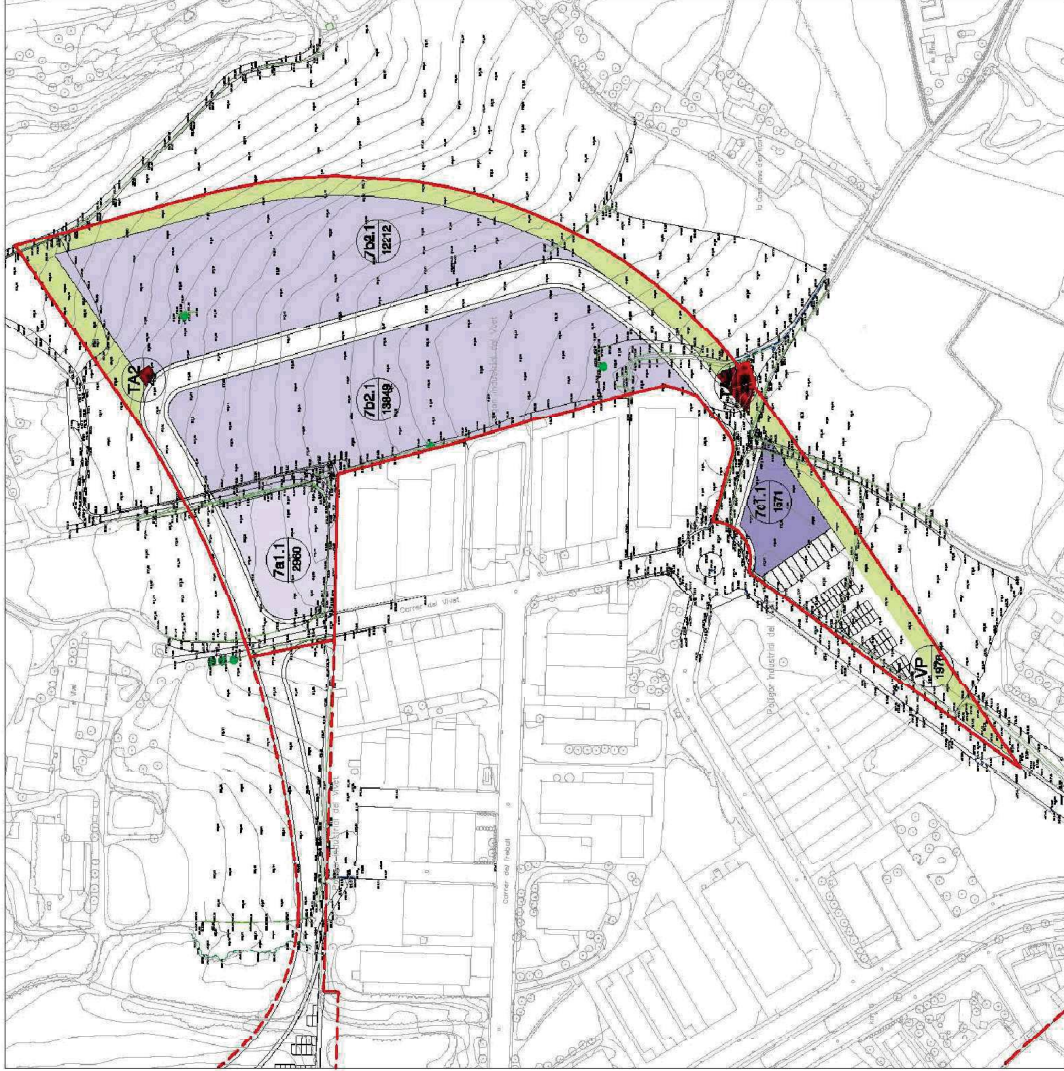
Plànols

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



PROYECTO	
PLA PLANIL DE PROY SUBSECTOR 24 PO BOX INDUSTRIAL S. W. CP	
TITULAR	
INDUSTRIAL	
ESCALA	PLANO
1:4000	1-1
PROYECTOR	
BARRIO COLOMBIA F. B.	
CANTÓN	
MORONA BALSAS	
CANTÓN	
SITUACIÓN EN ORTOFOTO DEL IBIG	

PROJECTE	PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"
SITUACIÓ	TARADELL
ESCALA	1 / 2000
PLANOL Nº	I-3
PROMOTOR	RAMON CODINA I PUIG
ARQUITECTE	RAMON BOSCH I AGUSTI
DATA	DESEMBRE 2023
ZONIFICACIÓ PPU7 EL VIVET - SECTOR 01 SUBSECTORIAL	



PLA PARCIAL URBANÍSTIC - PPU7 EL VIVET, SECTOR 01

STUDIS: RAU EL VIVET-TARADELL

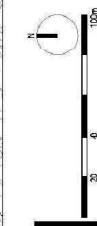
ARQUITECTES: RAMON BOSCH I AGUSTI

PROMOTOR: RAMON CODINA I PUIG

ZONIFICACIÓ: O, 1

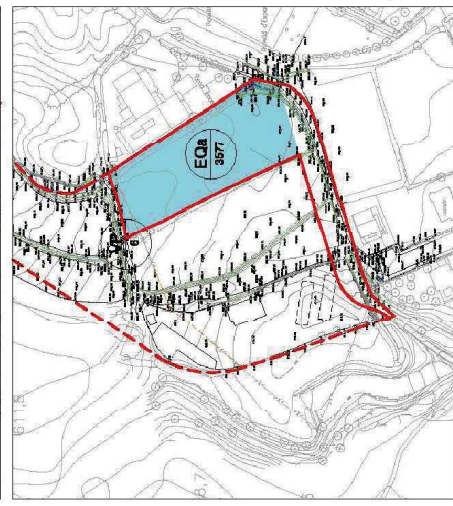
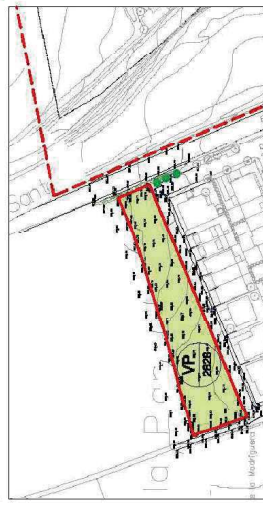
CLAU: 11.01.0101
11.01.0102
11.01.0103

MAPA 2017



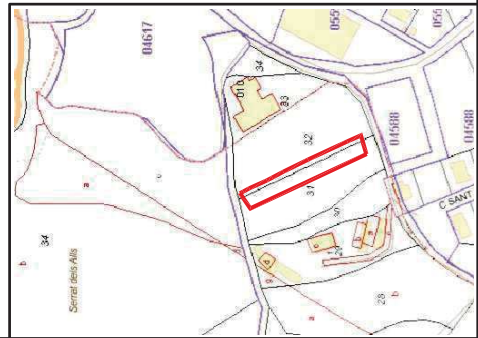
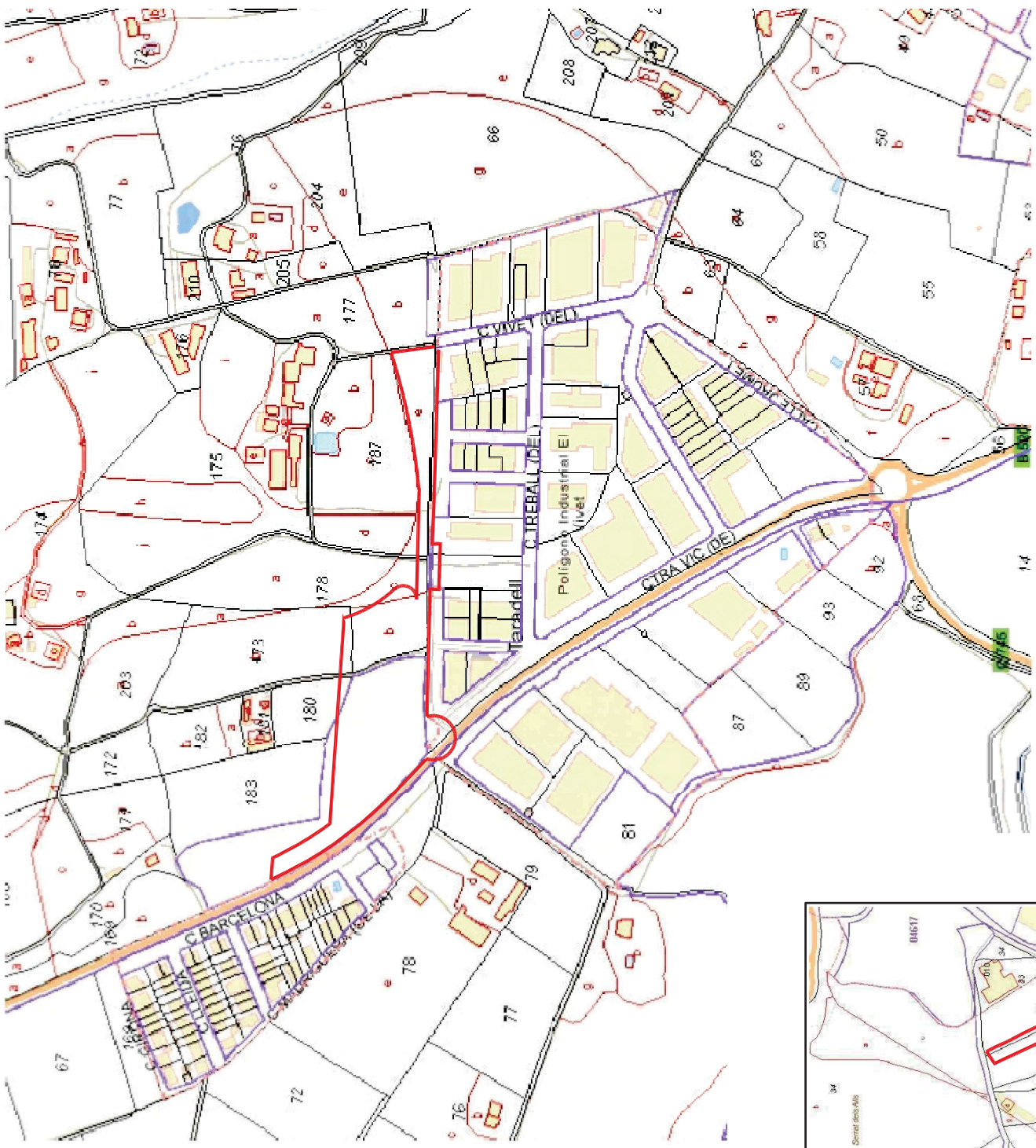
701.1 INDUSTRIAL ALICIA
701.2 INDUSTRIAL ALICIA AMB COMERCIALITZACIÓ
701.3 INDUSTRIAL ENTRE INTERS AMB COMERCIALITZACIÓ

PLA PARCIAL URBANÍSTIC - PPU7-T, SECTOR 01		
	SUPERFÍCIE	%
VP	Equipaments (VP)	17,07%
EQ	Equipaments públics esportius (EQ)	6,38%
TAZ	Serveis bàsics i comercialització (TAZ)	0,50%
XV	Verda (XV)	21,48%
701	Sol privat, desenvolupament industrial (701)	54,55%
TOTAL SECTOR		100,00%



EQ: EQUIPAMENTS PÚBLICS ESPORTIUS
VP: ESPORTS LLIURES
TAZ: ESPORTS TÈCNICS - AMFIBIOLIA, ENERGIA

--- LÍMIT PLA PARCIAL PPU7 EL VIVET, SECTOR 01
--- LÍMIT PLA PARCIAL PPU7 EL VIVET, SECTOR 02
--- LÍMIT VERA VANA

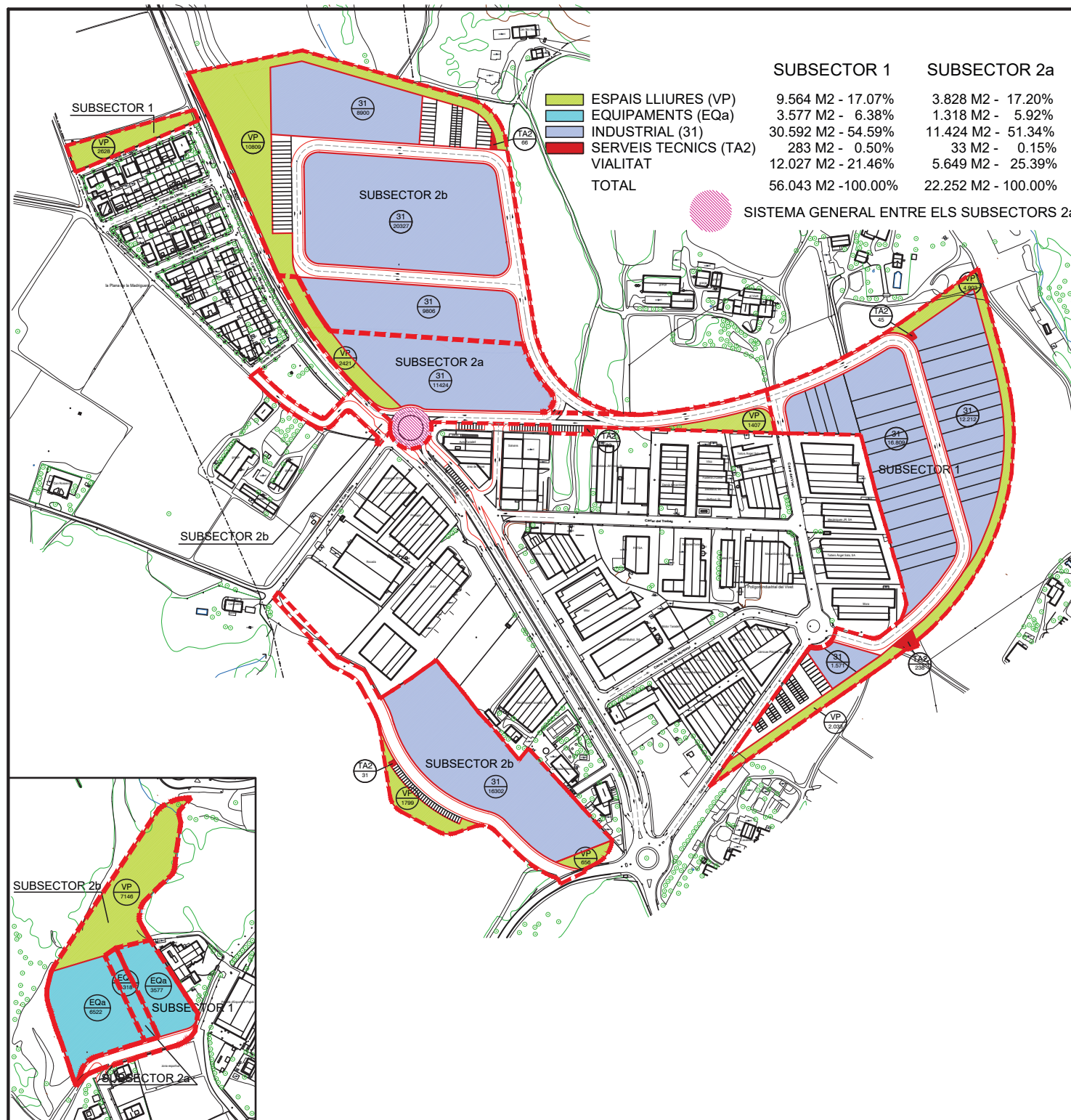


PROYECTO	PLA PARCIAL DEL PRUT SUBSECTOR 2a POLIGON INDUSTRIAL "EL VIVET"
SITUACIO	TARADELL
ESCALA	1/2000
PROYECTOR	1-4
ARQUITECTE	RAMON CODINA I PUIG
DATA	DESEMBRE 2002

RAMON BOSCH I NGUSTI

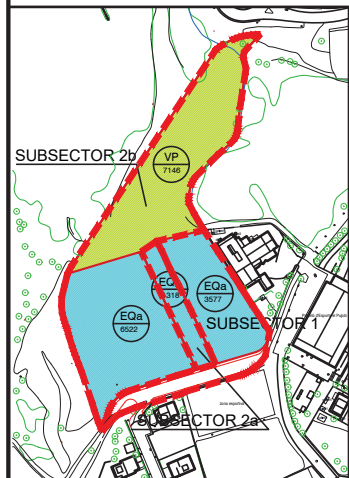


SITUACIO EN PLÀNOL
CADASTRAL

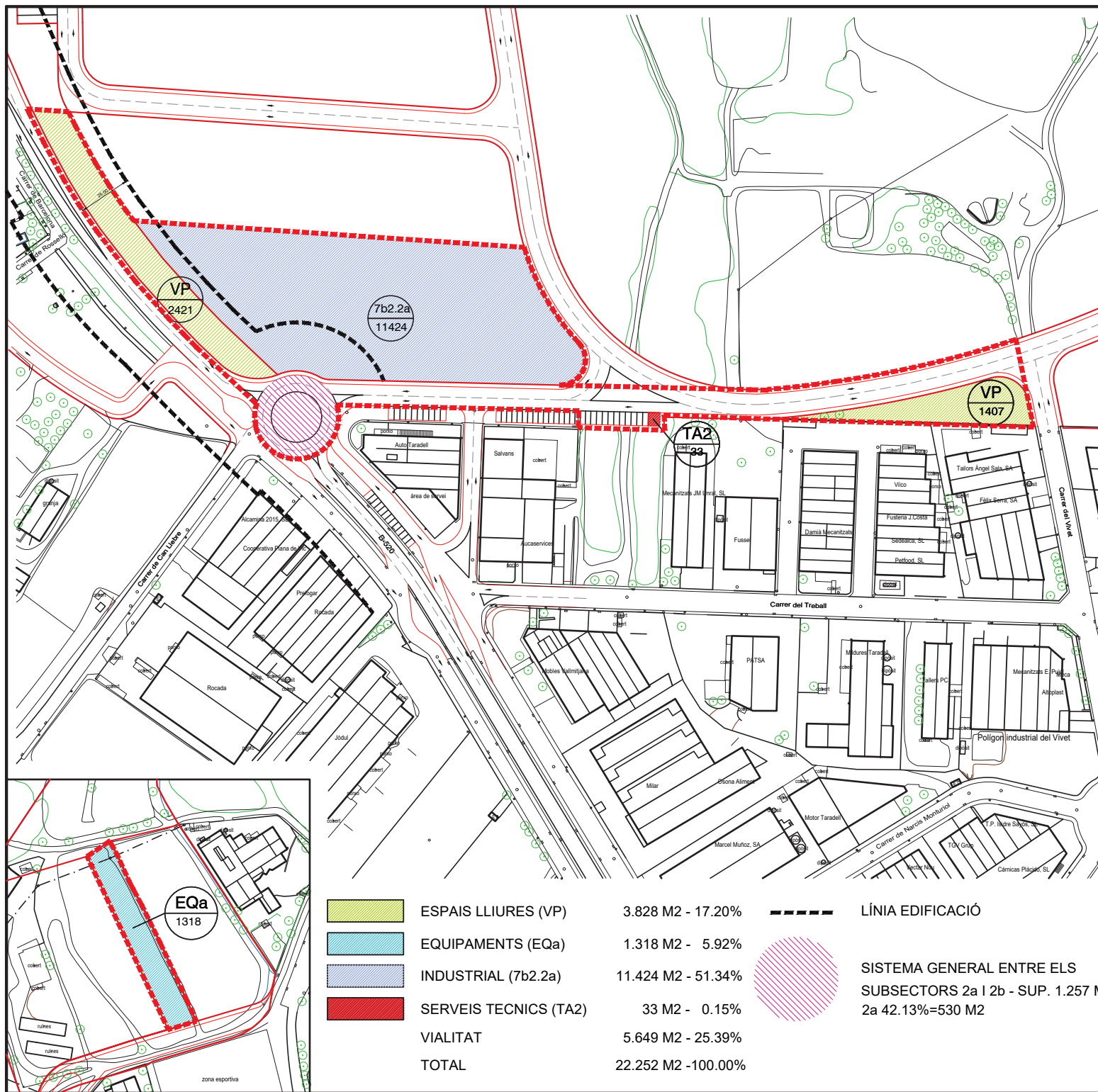


ESPAIS LLIURES (VP)	9.564 M2 - 17.07%	3.828 M2 - 17.20%	19.627 M2 - 18.32%
EQUIPAMENTS (EQa)	3.577 M2 - 6.38%	1.318 M2 - 5.92%	6.522 M2 - 6.09%
INDUSTRIAL (31)	30.592 M2 - 54.59%	11.424 M2 - 51.34%	55.335 M2 - 51.64%
SERVEIS TECNICS (TA2)	283 M2 - 0.50%	33 M2 - 0.15%	97 M2 - 0.09%
VIALITAT	12.027 M2 - 21.46%	5.649 M2 - 25.39%	25.571 M2 - 23.86%
TOTAL	56.043 M2 - 100.00%	22.252 M2 - 100.00%	107.152 M2 - 100.00%







SISTEMA GENERAL ENTRE ELS SUBSECTORS 2a I 2b - SUP. 1.257 M2
 2a 42.13%=530 M2
 2b 57.87%=727 M2

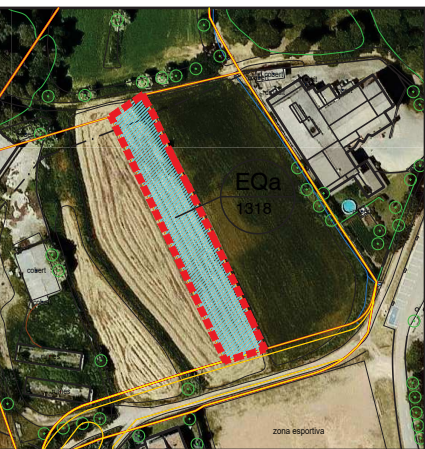
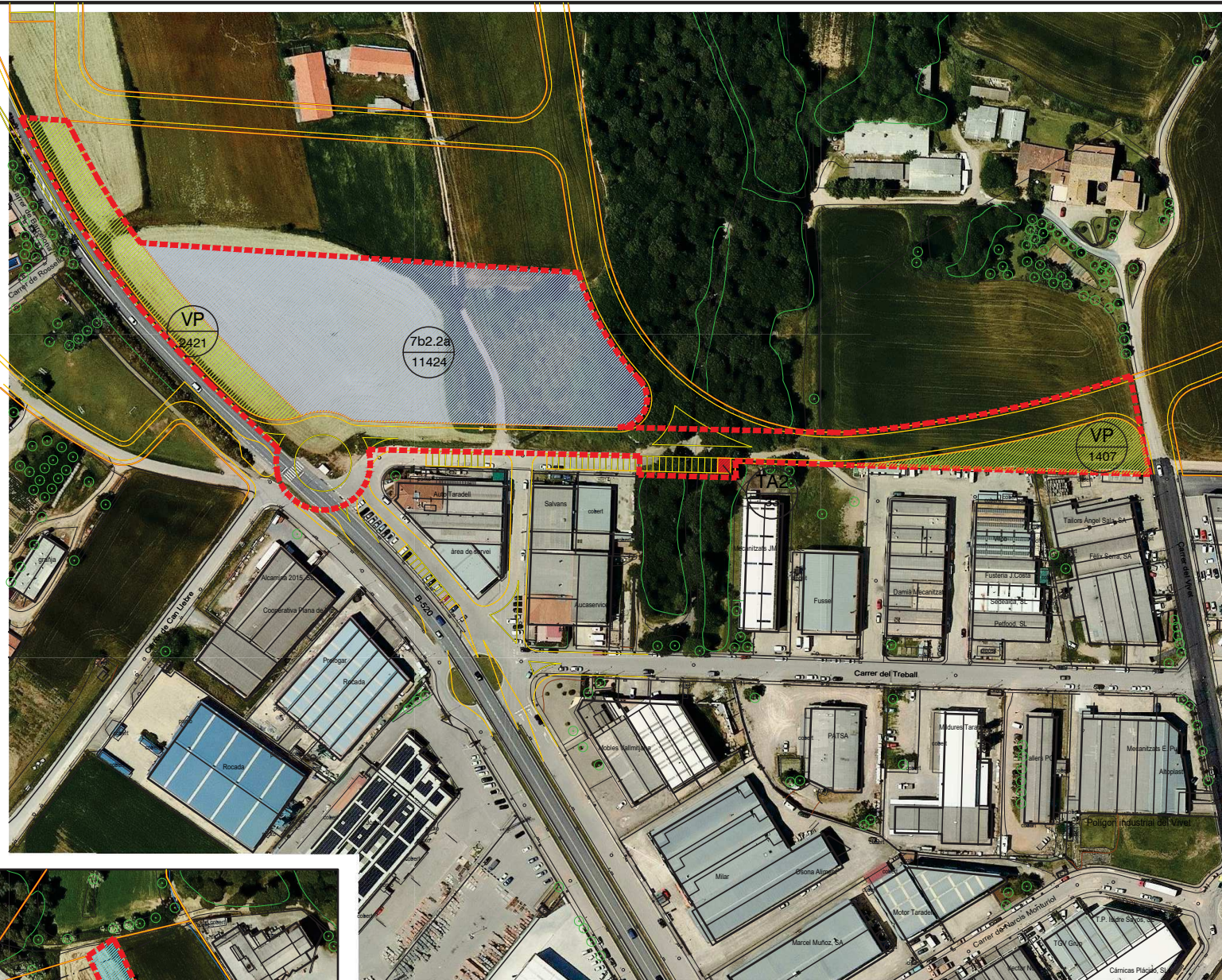






PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLIGON INDUSTRIAL 'EL VIVET'	
SITUACIO	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 2000	1-6
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	DESEMBRE 2023
ORDENACIO SEGONS DIVISIO SUBSECTORIAL	



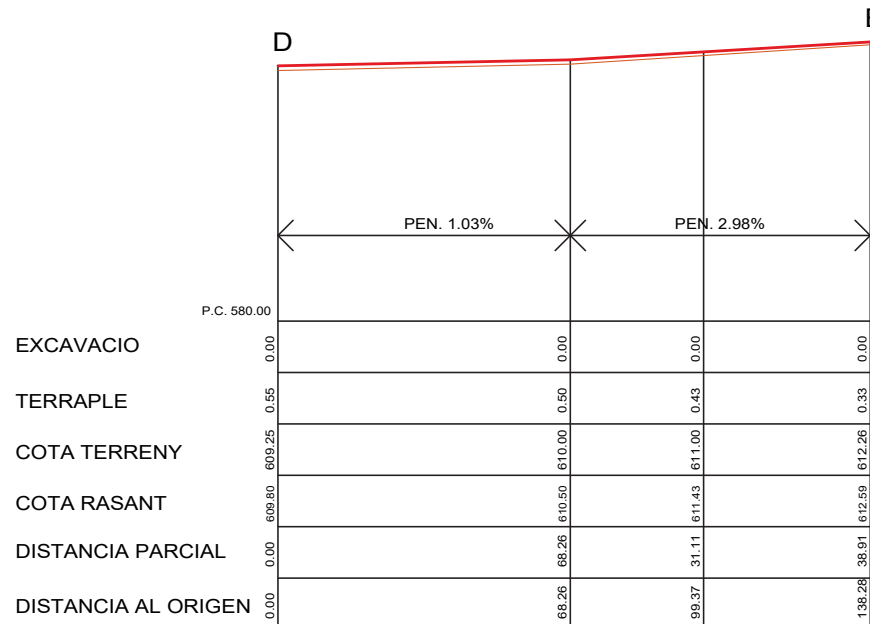
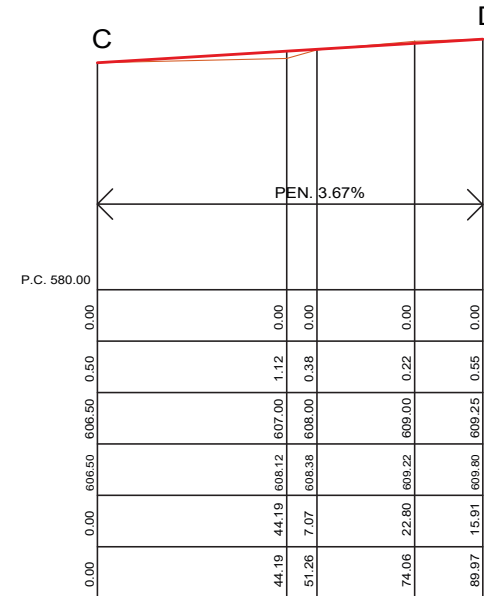
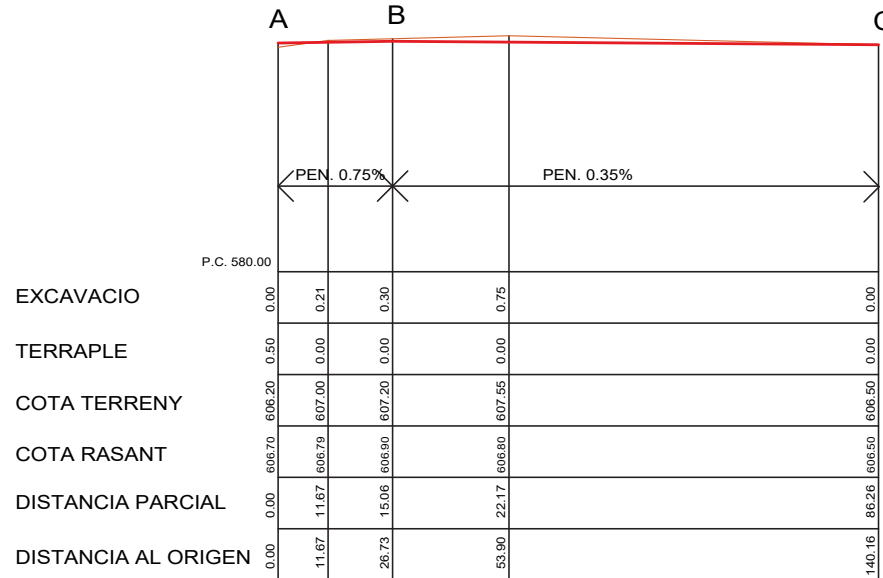
PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000	O-7
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	
JULIOL 2023	
ORDENACIÓ	

	ESPAIS LLIURES (VP)	3.828 M2 - 17.20%		LÍNIA EDIFICACIÓ
	EQUIPAMENTS (EQa)	1.318 M2 - 5.92%		SISTEMA GENERAL ENTRE ELS SUBSECTORS 2a I 2b - SUP. 1.257 M2 2a 42.13%=530 M2
	INDUSTRIAL (7b2.2a)	11.424 M2 - 51.34%		
	SERVEIS TECNICS (TA2)	33 M2 - 0.15%		
	VIALITAT	5.649 M2 - 25.39%		
	TOTAL	22.252 M2 -100.00%		




	ESPAIS LLIURES (VP)	3.828 M2 - 17.20%
	EQUIPAMENTS (EQa)	1.318 M2 - 5.92%
	INDUSTRIAL (7b2.2a)	11.424 M2 - 51.34%
	SERVEIS TECNICS (TA2)	33 M2 - 0.15%
	VIALITAT	5.649 M2 - 25.39%
	TOTAL	22.252 M2 -100.00%

PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000	0-8
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	DESEMBRE 2023
ORDENACIÓ DAMUNT ORTOFOTO DEL ICGC	




PROJECTE
**PLA PARCIAL DEL PPU7
 SUBSECTOR 2a
 POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"**

SITUACIÓ
TARADELL

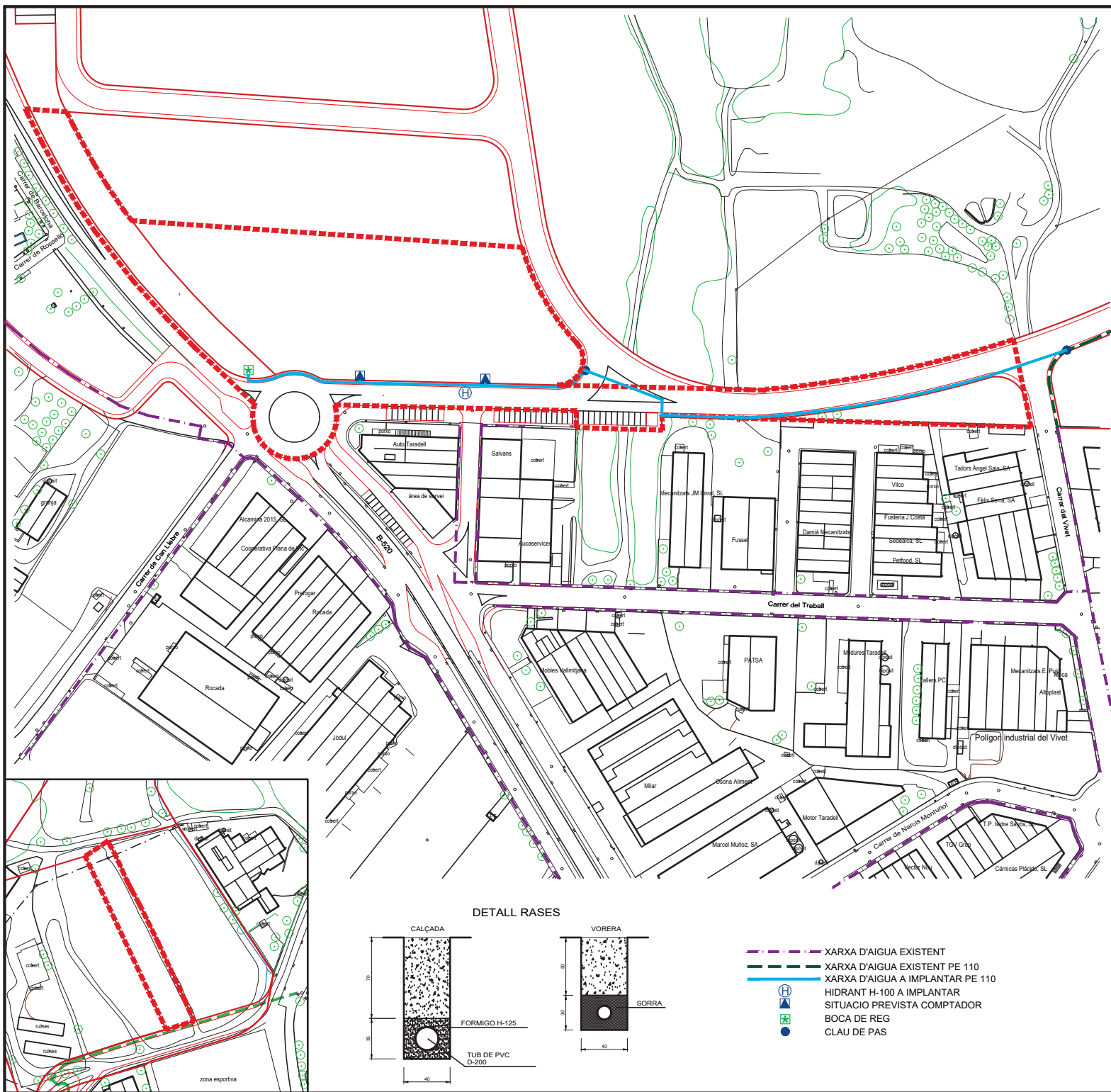
ESCALA
 H:1 / 1000 V:1 / 500

 PLANOL Nº
O-11

PROMOTOR
RAMON CODINA I PUIG

ARQUITECTE
RAMON BOSCH I AGUSTÍ


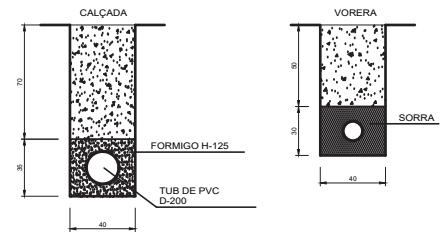
DATA
 DESEMBRE 2023

**PERFILS
 LONGITUDINALS**

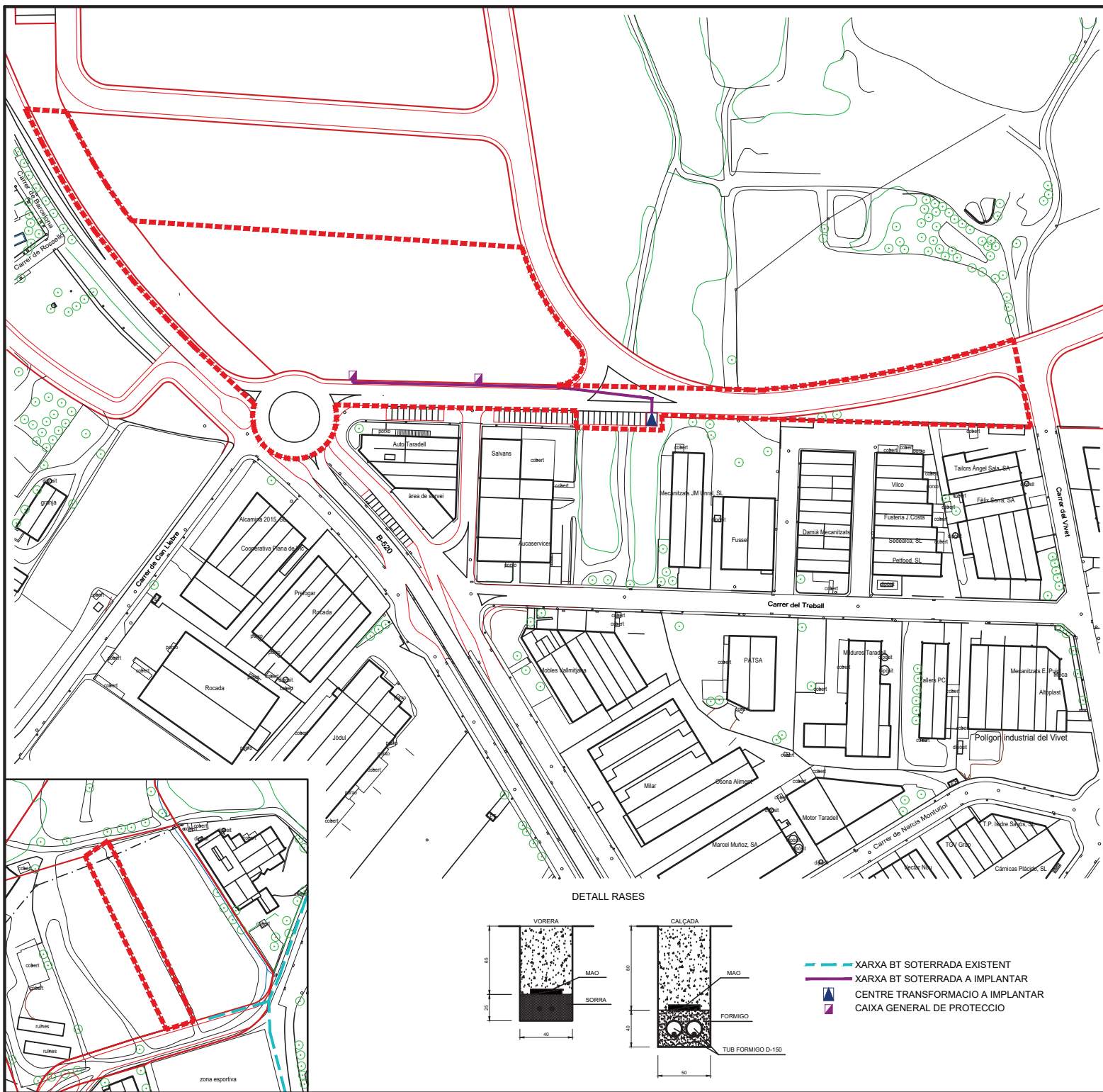


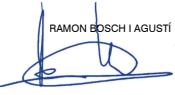
PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANIL·LA Nº
1 / 1000	0-12
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	
DESEMBRE 2023	
XARXA D'AIGUA	

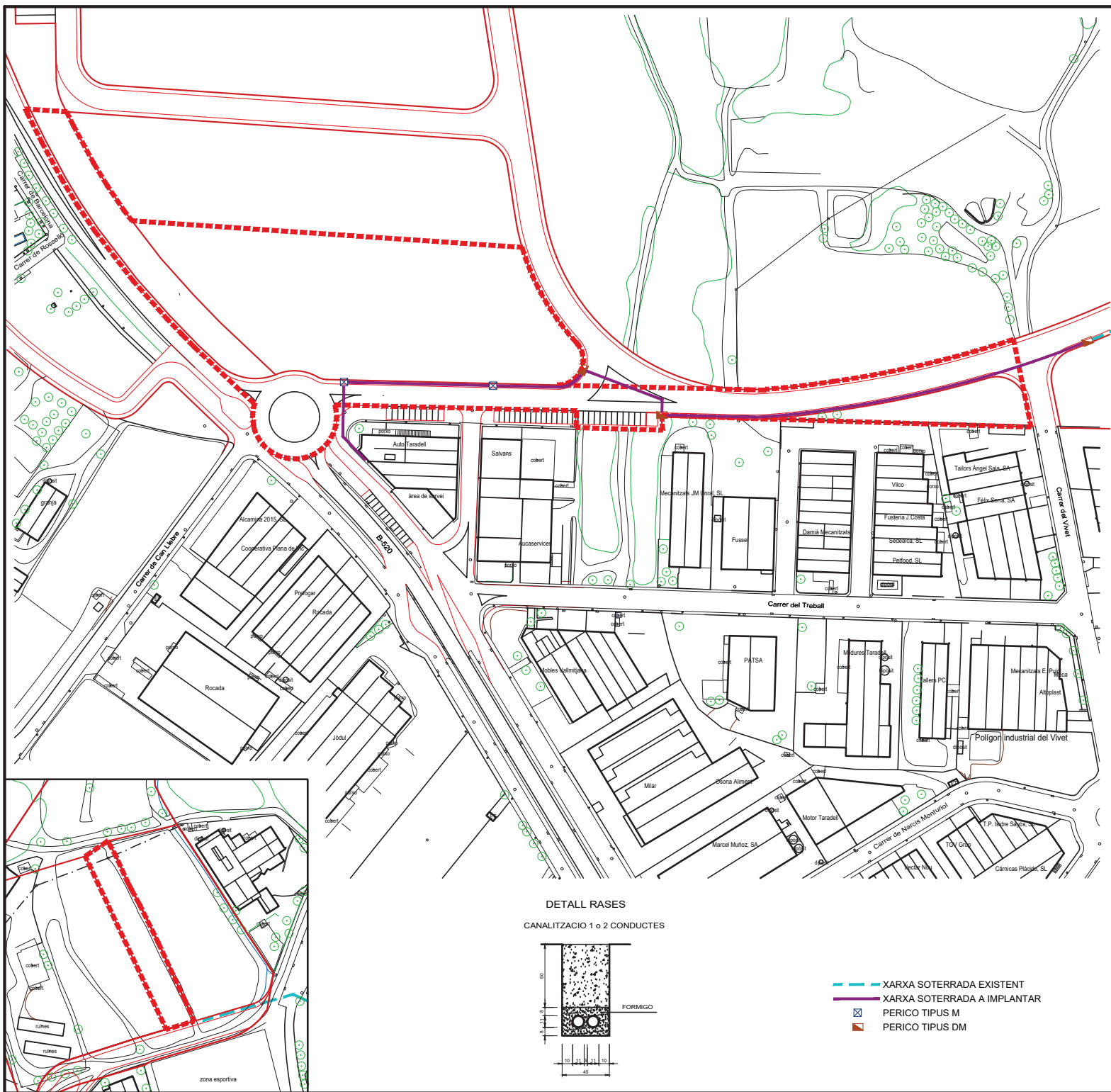
DETALL RASES



- - - - - XARXA D'AIGUA EXISTENT
- - - - - XARXA D'AIGUA EXISTENT PE 110
- - - - - XARXA D'AIGUA A IMPLANTAR PE 110
- (H) HIDRANT H-100 A IMPLANTAR
- (M) SITUACIÓ PREVISTA COMPTADOR
- (V) BOCA DE REG
- (B) CLAU DE PAS

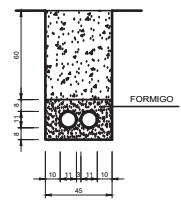


PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANIL·LA Nº
1 / 1000	0-15
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
 RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	DESEMBRE 2023
<p style="text-align: center;">XARXA BAIXA TENSIO</p>	

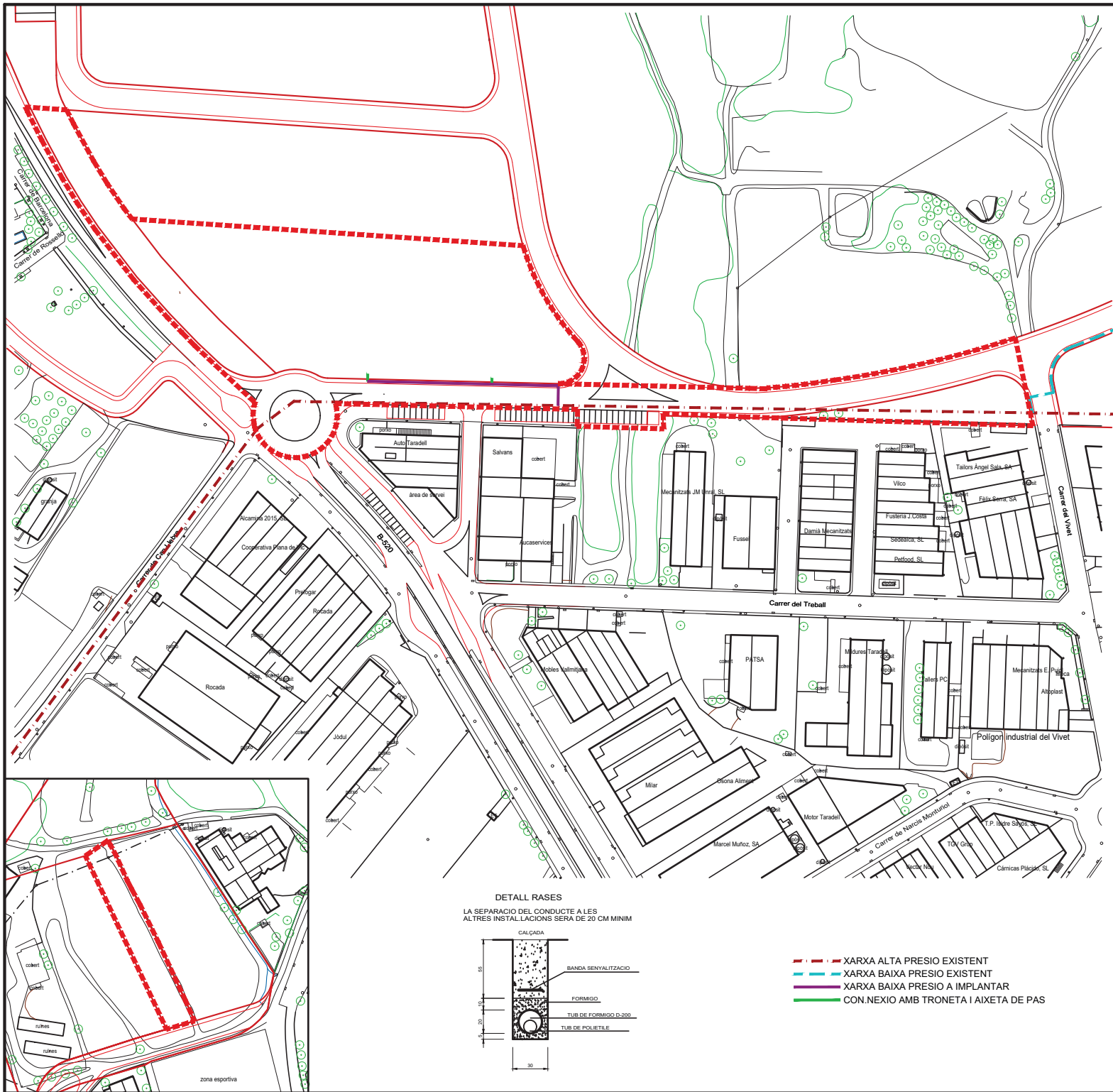


PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000	0-16
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	
DESEMBRE 2023	
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	

DETALL RASES
CANALITZACIÓ 1 o 2 CONDUCTES

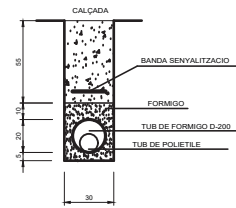


- XARXA SOTERRADA EXISTENT
- XARXA SOTERRADA A IMPLANTAR
- X PERICO TIPUS M
- D PERICO TIPUS DM

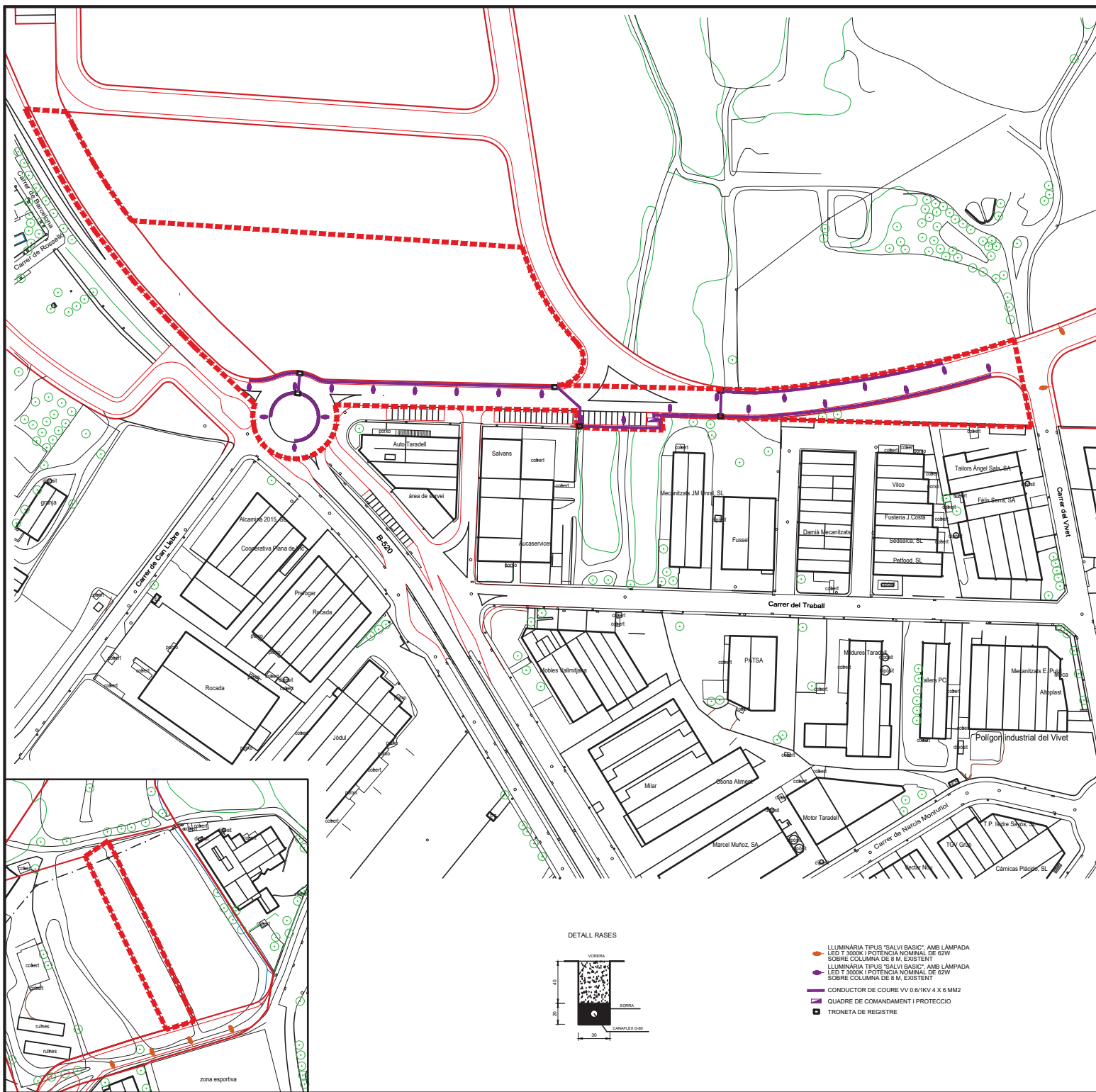


PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANIL·LA Nº
1 / 1000	0-17
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	
DESEMBRE 2023	
XARXA DE GAS	

DETALL RASES
LA SEPARACIÓ DEL CONDUÏTE A LES
ALTRES INSTAL·LACIONS SERA DE 20 CM MÍNIM

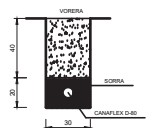


- XARXA ALTA PRESIO EXISTENT
- XARXA BAIXA PRESIO EXISTENT
- XARXA BAIXA PRESIO A IMPLANTAR
- CON.NEXIO AMB TRONETA I AIXETA DE PAS



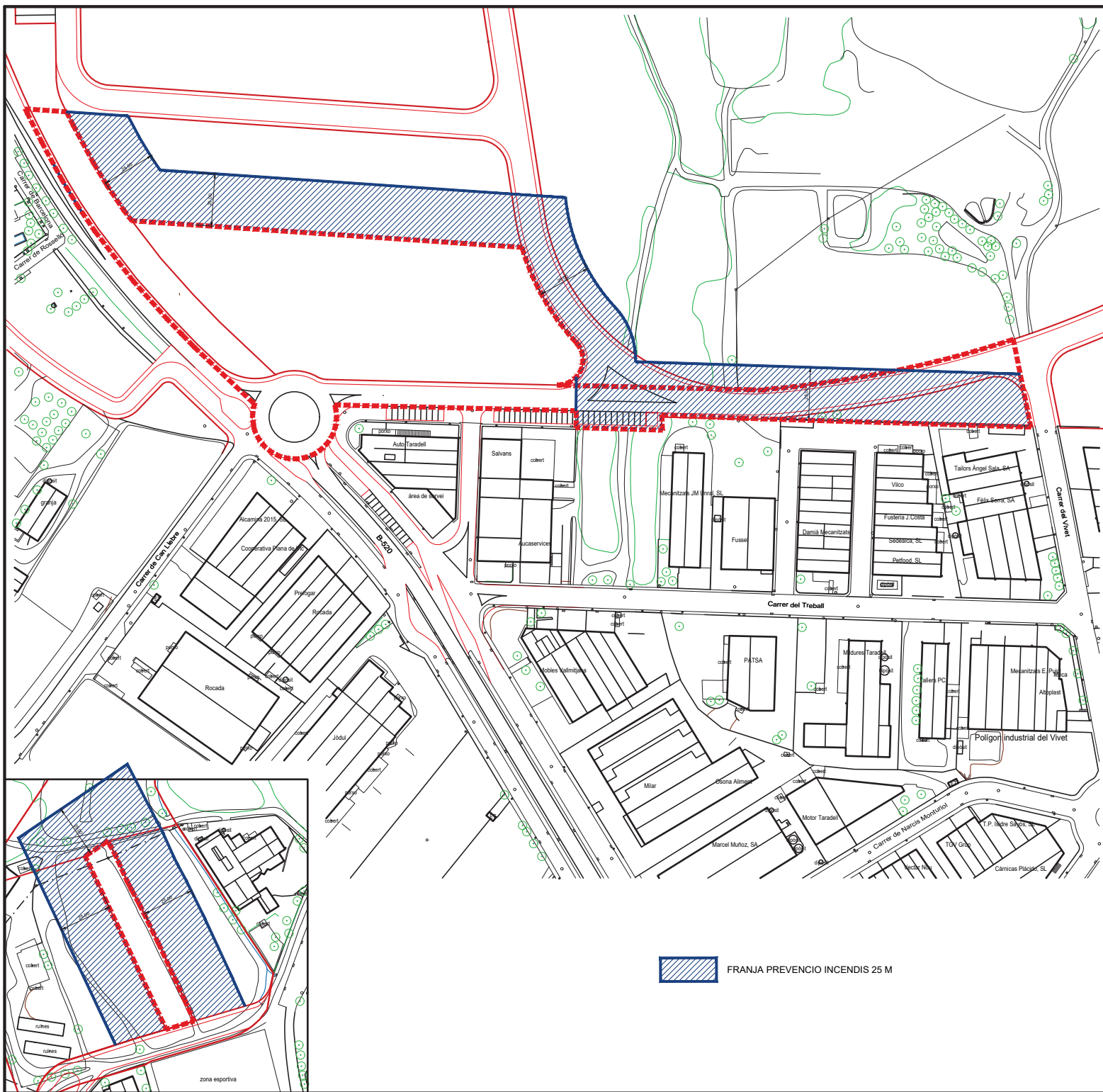
PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIÓ	
TARADELL	
ESCALA	PLANIL·LA Nº
1 / 1000	0-18
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	
DESEMBRE 2023	
ENLLUMENAT PÚBLIC	

DETTALL RASES



- LLUMINÀRIA TIPIUS "SALVI BASIC", AMB LAMPADA LED T 3000K I POTÈNCIA NOMINAL DE 40W SOBRE COLUMNA DE 8 M. EXISTENT
- LLUMINÀRIA TIPIUS "SALVI BASIC", AMB LAMPADA LED T 3000K I POTÈNCIA NOMINAL DE 62W SOBRE COLUMNA DE 8 M. EXISTENT
- CONDUCTOR DE COURE VV 0,6/1KV 4 X 6 MM2
- QUADRE DE COMANDAMENT I PROTECCIÓ
- TRONETA DE REGISTRE

zona esportiva



PROJECTE	
PLA PARCIAL DEL PPU7 SUBSECTOR 2a POLÍGON INDUSTRIAL "EL VIVET"	
SITUACIO	
TARADELL	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000	0-19
PROMOTOR	
RAMON CODINA I PUIG	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH I AGUSTÍ	
DATA	DESEMBRE 2023
MESURES PREVENCIO INCENDIS	