

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TARADELL
ADMISSIÓ D'UN NOU ÚS i ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE
L'EDIFICACIÓ AL SERRAT DEL DEL FIGARÓ

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es redacta en base al TR LU 1/2010 de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, seguint l'article 96 que fa referència a la **modificació de figures de planejament urbanístic**.

A- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

- 1- Àmbit d'aplicació
- 2- Antecedents
- 3- Objecte de la Modificació
- 4- Justificació de la proposta.
- 5- Normativa Vigent POUM
- 6- Propietaris Afectats

B- PLÀNOLS INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

- 1- Situació i emplaçament
- 2- POUM Vigent
- 3- Parcel·les cadastrals dins l'àmbit
- 4- Finca real

C- NORMES URBANÍSTIQUES

- 1- Proposta Modificació Normativa POUM

D- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G- DOCUMENTACIÓ ANNEX

A- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1 - Àmbit d'aplicació

La subzona objecte d'aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es situa a la Ctra. Taradell Balenyà, Km 1,3 (El Serrat del Figaró) de la població de Taradell, Osona. Al llindar Sud del municipi. Concretament és la subzona amb **la clau 12f1 – Serrat del Figaró**.

A la clau 12f1, objecte d'aquesta modificació Puntual, li correspon una superfície de 11.815 m².



Té una forma poligonal irregular i el seu accés es fa a través de la carretera BV-5305. No existeixen edificacions adjacents donat que l'establiment és una edificació aïllada i està ubicada enmig d'una zona de vegetació i agrícola. A l'edificació actual li corresponen 1.748 m² construïts

2 - Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 22 de setembre de 2009 i de 24 de febrer de 2010, va donar conformitat al text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Taradell, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, de data 22 de setembre de 2009.

Normativa vigent POUM:

Dins del capítol III (Regulació i desenvolupament del sòl urbà), secció 2 (zones sòl urbà), article 191 trobem definida la **subzona 12f1 – Serrat del Figaró**, que és la que ens ocupa.

Redactat actual de l'article 191 del POUM:

Article 191. Subzona 12f1. Serrat del Figaró

1. Condicions específiques de l'edificació

Les condicions de l'edificació per a aquesta clau, seran les existents en el moment d'aprovació inicial del POUM.

2. Ampliació

Es permetrà l'ampliació de l'edificació existent fins a un total de 3.000 m² de sostre màxim construït.

3. Condicions d'ús

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

3- Objecte de la Modificació

La present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte:

- Dotació d'un nou ús a la subzona 12f1: ÚS INDUSTRIAL. **Industria Alimentaria de Producció de Plats Preparats.**

Aquest nou ús s'afegeix als usos regulats ja a la subzona 12f1, segons el Capítol VI del Títol II i que són els següents:

- o HOTELER
 - o RESTAURACIÓ
 - o OFICINES
 - o SERVEIS
 - o GARATGE – APARCAMENT
 - o ESPORTIU URBÀ
 - o ESPORTIU RURAL
- Definir Condicions específiques de l'edificació i paràmetres urbanístics
 - a. Definir una altura reguladora de l'edificació, per limitar l'impacte visual de la mateixa i per adequar-la a les necessitats dels usos previstos i permesos
 - b. Definir l'acabat exterior, perquè sigui l'adequat a l'existent, evitant diferents tipus de materialitat.
 - c. Separació mínima a llindes.

4- Justificació de la Proposta. Art. 97 referent a la concurrència interessos públics

Segons l'article 97 de la TRLU, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

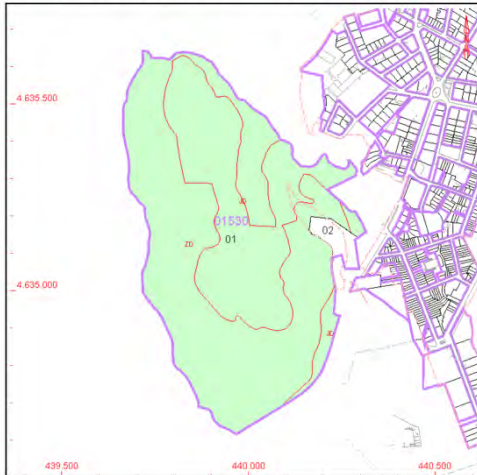
En aquest sentit, a fi de justificar la proposta, ens centrem en els interessos públics i privats. Des d'un punt de vista municipal, el sector del Serrat del Figaró, objecte d'aquesta Modificació, ha patit els últims anys variacions en les seves necessitats. L'empresa privada que ho gestiona ha experimentat un creixement convertint-se en una de les empreses més actives del municipi, i la primera en nombre de treballadors. La pretensió és la de créixer i conseqüentment ampliar oferta de llocs de feina.

Per la seva ubicació, aquest sector representa la cara del municipi en un dels seus accessos. Precisament per aquesta ubicació rellevant, cal regular la presència de les edificacions que en ell s'ubiquin i que pel fet de situar-se també envoltada de sòl rústic, cal establir separacions a llindars adequades per tal que els usos entre els diferents espais puguin conviure de forma harmònica.

5- Propietaris

A continuació enumerem els propietaris de les diferents parcel·les que hi ha dins de l'àmbit 12f1 segons el cadastre. A la documentació gràfica trobarem l'àmbit 12f1 sobreposat amb les parcel·les cadastrals a dia d'avui. A tenir en compte que el cadastre no està actualitzat. En la documentació annexa d'aquesta modificació puntual, s'adjunta document notarial (elevació a públic de document privat) on es referencia la propietat de gran part de l'àmbit

Superfície gràfica: 408.528 m2
 Participación del inmueble: %
 Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Parcel·la 1

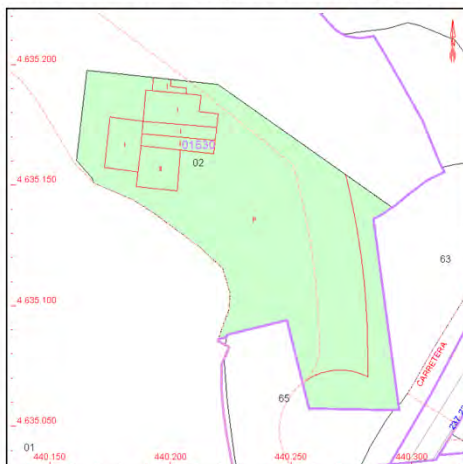
Referencia cadastral: **0153001DG4305S0000UW**

Propietat: MAJOSERI S.A

NIF: A58472002

Domicili: Psg de la Generalitat 69, 08500 Vic

Superfície gràfica: 9.629 m2
 Participación del inmueble: %
 Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Parcel·la 2

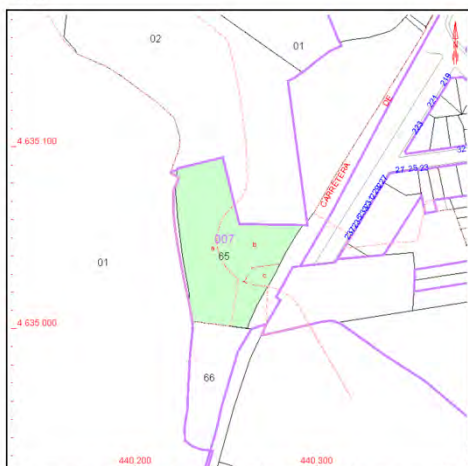
Referencia cadastral: **0153002DG4305S0000HW**

Propietat: GLOBAL ART COOKING S.L.

NIF: B04944385

Domicili: Pla de Beguda s/n, Sant Joan les Fonts

Superfície gràfica: 3.708 m2
 Participación del inmueble: 100.00 %
 Tipo:



Parcel·la 65

Referencia cadastral: **08278A007000650000ZX**

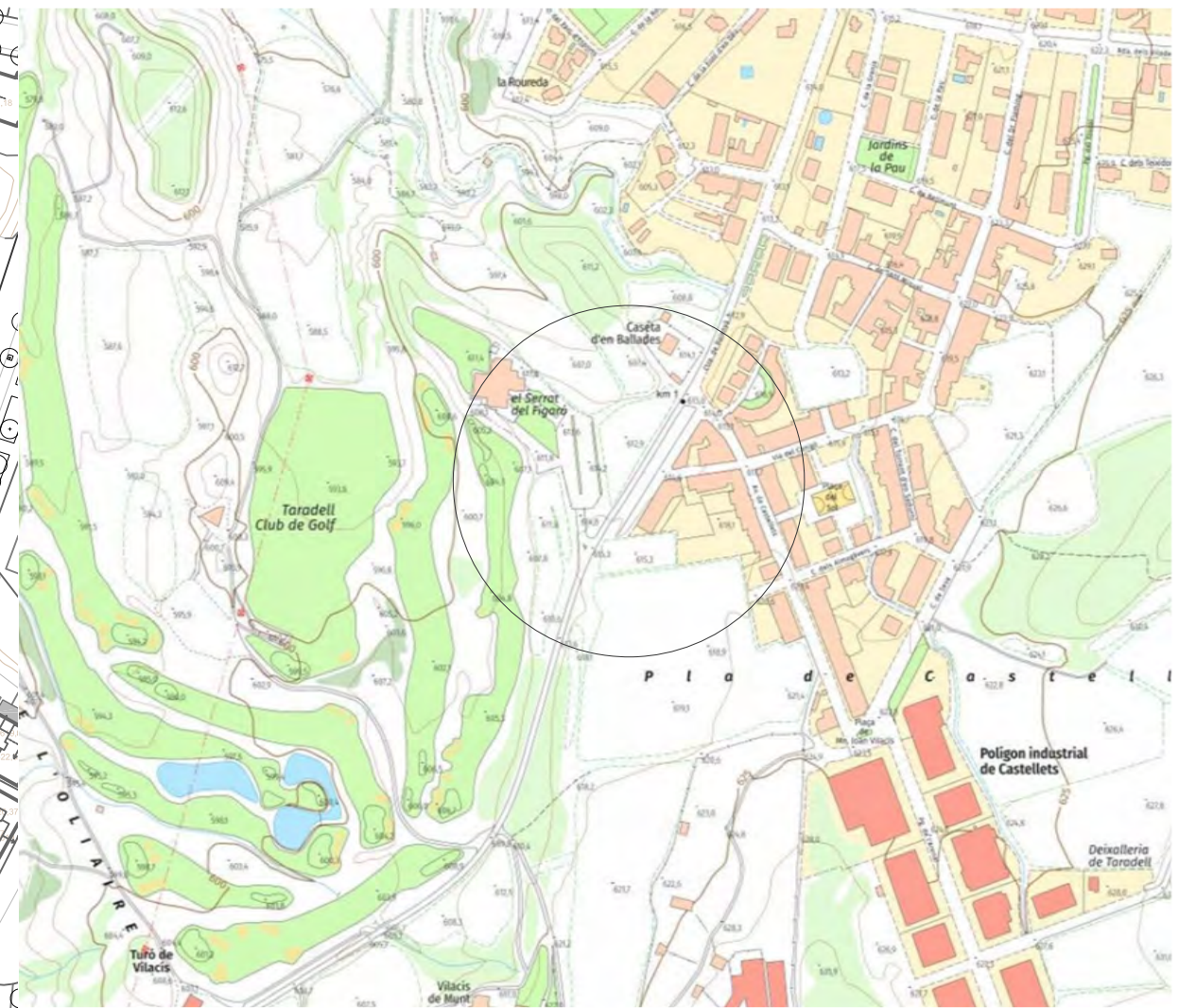
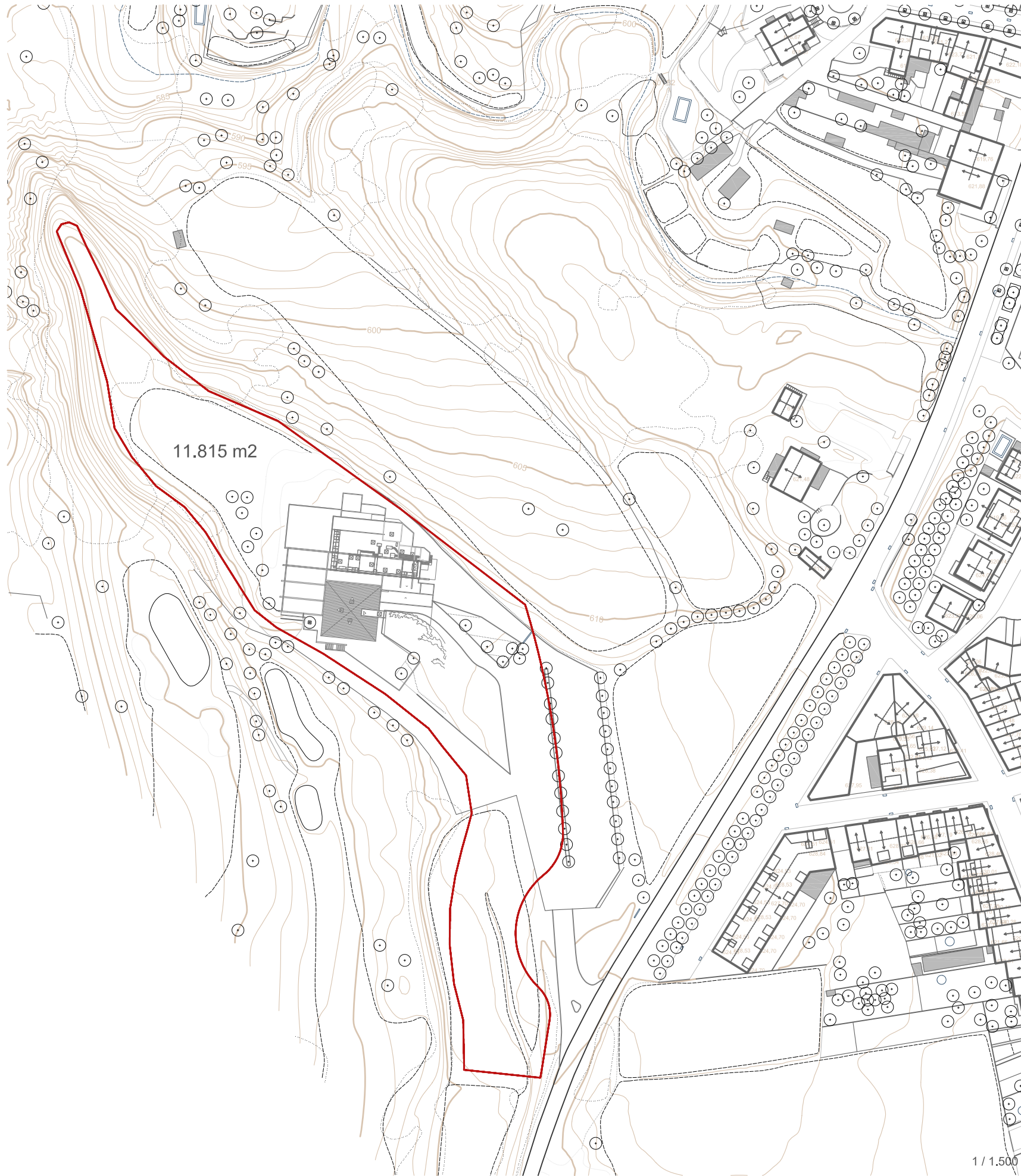
Propietat: Maria Sabates Parera

NIF: 38959861T

Domicili: c/ Vila 72, 08552 Taradell

B- PLÀNOLS INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

- 1- Situació i Emplaçament
- 2- POUM Vigent
- 3- Parcel·les cadastrals dins l'àmbit
- 4- Finca real



Modificació puntual del POUM referent al Serrat del Figaró

P01

Situació i Emplaçament

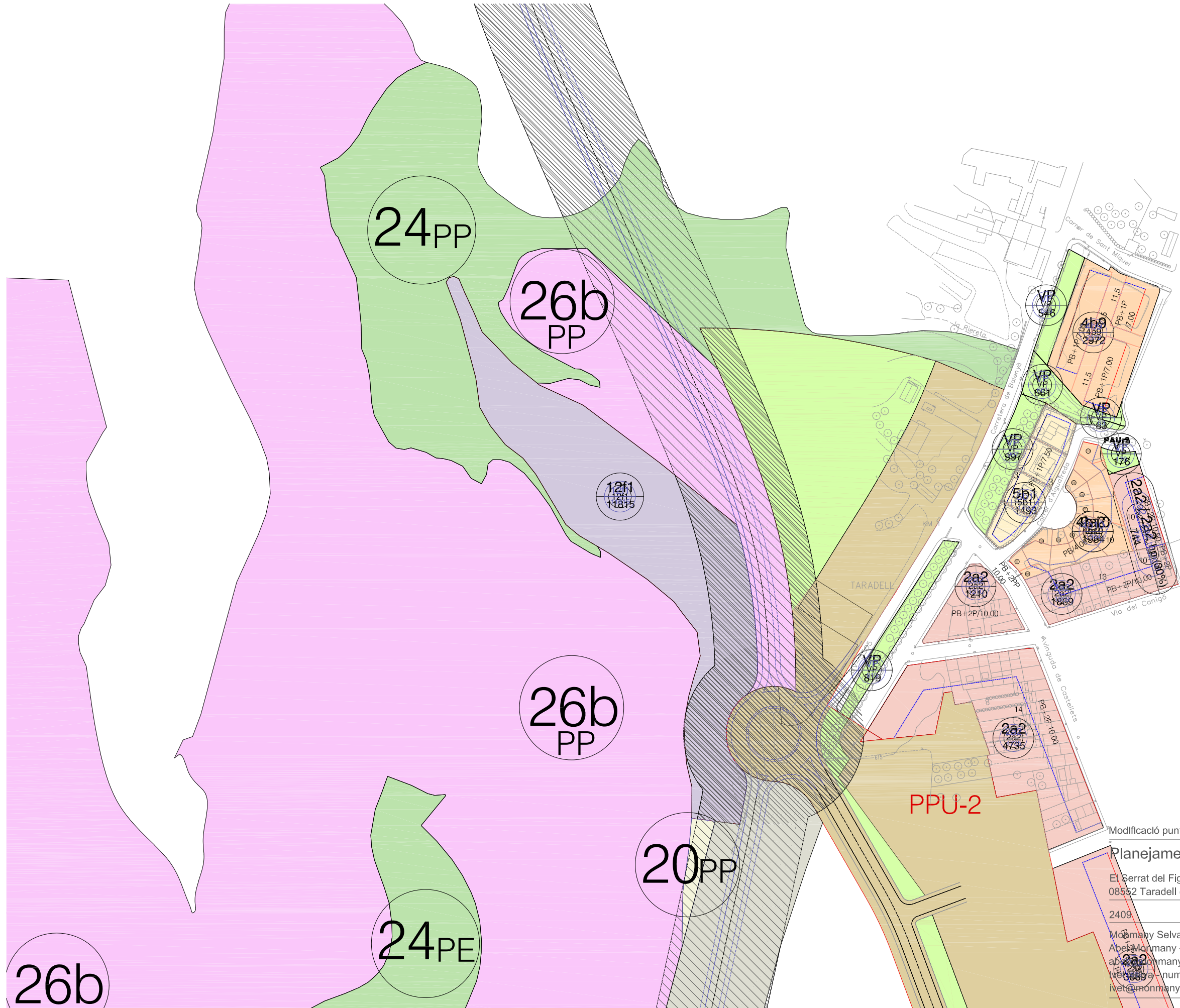
El Serrat del Figaró
08552 Taradell (Barcelona)

2409

Febrer 2025

Monmany Selva SLP - B55478499
Abel Monmany - num. col·legiat 54906-1
abel@monmanyselva.com T. 646 75 87 01
Ivet Selva - num. col·legiada 73167-6
ivet@monmanyselva.com T. 650 17 83 21





Modificació puntual del POUM referent al Serrat del Figaró

P02

Planejament vigent

DIN A3 1/2000

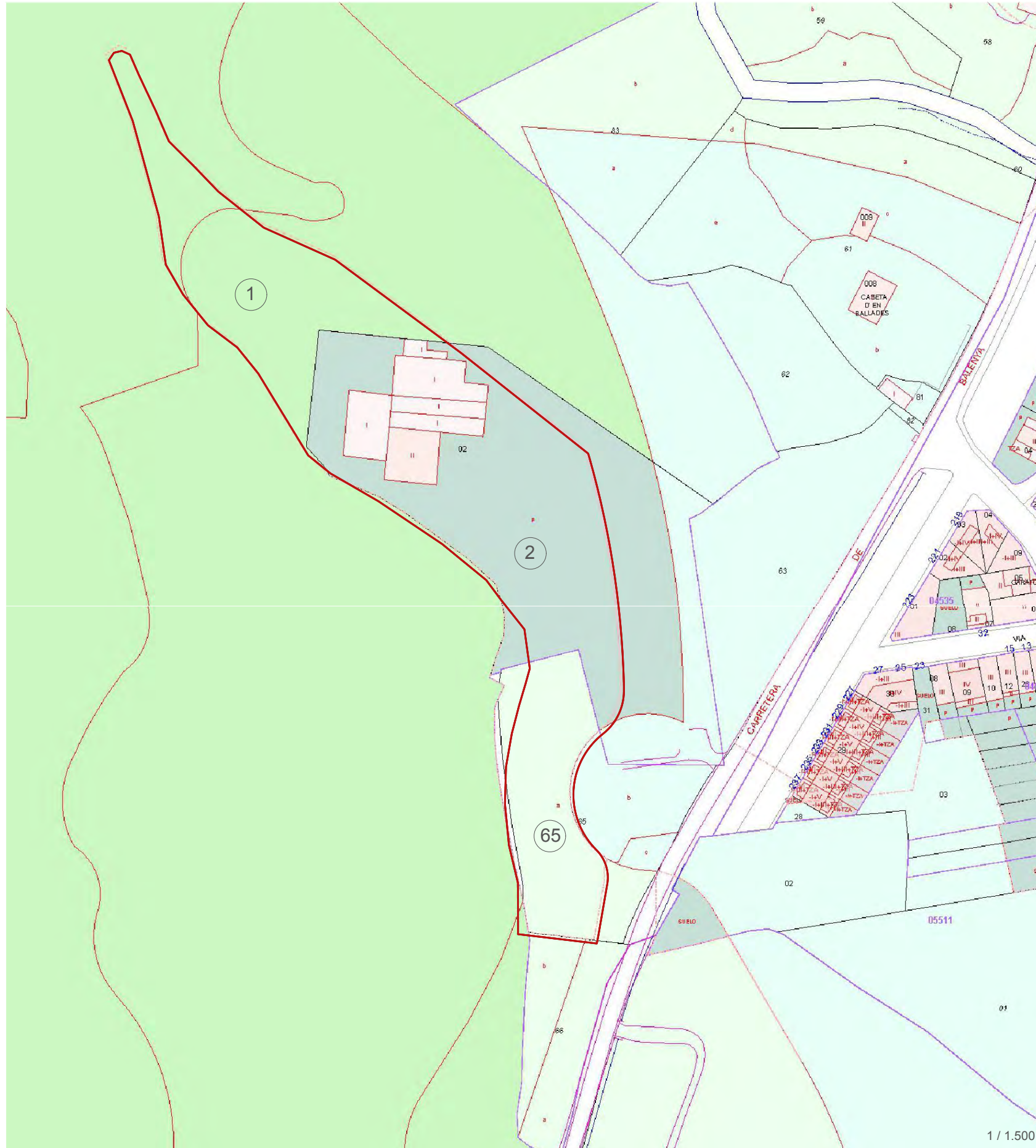
El Serrat del Figaró
08552 Taradell (Barcelona)

2409

Febrer 2025

Monmany Selva SLP - B55478499
Abel Monmany - num. col·legiat 54906-1
abel.monmany@monmany Selva.com T. 646 75 87 01
Eduard Selva - num. col·legiada 73167-6
ivet@monmany Selva.com T. 650 17 83 21





Modificació puntual del POUM referent al Serrat del Figaró

P03

Parcel·les segons cadastre

El Serrat del Figaró
08552 Taradell (Barcelona)

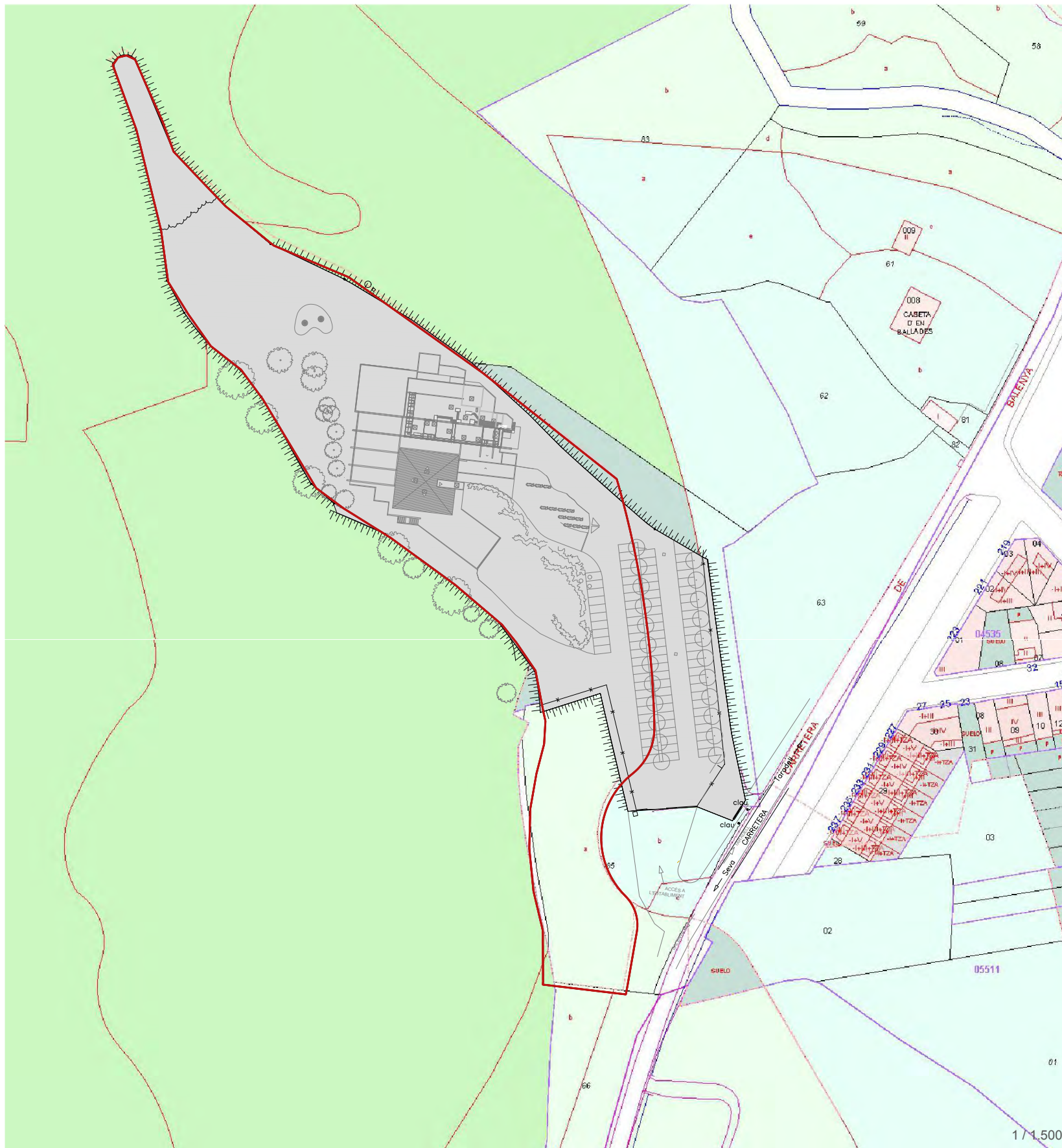
2409

Febrer 2025

Monmany Selva SLP - B55478499
Abel Monmany - num. col·legiat 54906-1
abel@monmanyselva.com T. 646 75 87 01
Ivet Selva - num. col·legiada 73167-6
ivet@monmanyselva.com T. 650 17 83 21



1 / 1.500



- Límits reals finca
- Subzona 12f1

FINCA REAL:

Inscrita al registre Volum 2.528, llibre 131 de Taradell, foli 196, finca registral 3.905, del Registre de la Propietat nº 3 de Vic

NOTA:

Plànol referent a la documentació annexa (Elevació a públic de document privat. Acreditació límits finca)

Rectificació cadastre

El Serrat del Figaró
08552 Taradell (Barcelona)



C- NORMES URBANÍSTIQUES**Article 1. Modificació de l'article 191**

Es modifica l'article 191 de la normativa del POUM, quedant redactat de la següent manera:

Article 191. Subzona 12f1. Serrat del Figaró

1-Condicions específiques de l'edificació i paràmetres urbanístics

- Altura reguladora de 6 metres. Altura màxima permesa a tot l'espai, adequada per l'ús actual i pretès. Degut a les necessitats actuals a nivell de procés productiu (altures de maquinària) i capacitat d'emmagatzematge, es permet que el 35% del sostre màxim construït tingui una altura reguladora màxima de 8 metres
- Els nous projectes constructius hauran d'anar referits a la totalitat de l'edificació existent per tal de justificar el desenvolupament unitari en quant a la composició i materialitat dels elements exteriors i la seva correcta integració amb l'entorn.
- Separació mínima de 3 metres a límit de zona tenint en compte la servitud viària

2-Ampliació

- Es permetrà l'ampliació de l'edificació existent fins a assolir un total de 3.000m² de sostre màxim construït.

3-Condicions d'ús

- Els usos queden regulats al Capítol VI. del Títol II. d'aquesta normativa
- A més dels usos que s'indiquen al Capítol VI del Títol II d'aquesta normativa, també s'admet l'ús, Industrial, concretat en:

Indústria Alimentària de Producció de Plats Preparats,

La implantació d'aquest ús s'ha d'entendre com una actuació de transformació urbanística dels usos preexistents als efectes d'allò que determina la Disposició addicional segona del TRLU. Per la qual cosa, s'estableix com a condició prèvia a la concessió de la llicència per a la implantació de l'ús d'Indústria alimentària de plats preparats que es faci efectiu el deure de pagament en metàl·lic substitutori de la cessió de **225** m² d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4 del TRLU.

D- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'objecte principals d'aquesta modificació puntual del POUM és l'implantació d'un nou ús, i s'ha d'entendre com una actuació de dotació de transformació d'usos d'acord amb la Disposició Addicional Segona del TRLU:

Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

3. Són actuacions de **transformació urbanística de dotació** les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la **transformació dels usos** preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb **l'article 100.4.**

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Article 46

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

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

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5

4. Quan la modificació del planejament té per objecte **una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:**

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. **Si això no és possible, les noves reserves es poden:**

2n. **Substituir per l'equivalent** en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o **pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.**

CÀLCUL DE RESERVA ZONES VERDES /ESP AIS LLIURES/EQUIPAMENTS PÚBLICS

En base a això, tenim que , segons el que estableix l'article 100.3 i 100.4, cal fer la següent reserva de zones verdes i espais lliures i equipaments públics:

7,5m² de sòl per cada 100m² de sostre

El sector que ens ocupa té un sostre màxim de 3.000 m². Per tant, aplicant la premisa dels 7,5m² de sòl per cada 100m² , sobre els 3.000m² de sostre edificable màxim, tenim el sgüent:

225 m² de reserva de zones verdes/espais lliures i d'equipaments comunitaris

SUBSTITUCIÓ ECONÒMICA DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC
--

Com ja s'ha vist, el TRLU preveu la substitució econòmica de les obligacions urbanístiques de cessions de terrenys en concepte d'aprofitament urbanístic, així com els terrenys a cedir en concepte de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

Per calcular la compensació econòmica en concepte d'aprofitament urbanístic, ens basem en el document de l'Agència Tributària de Catalunya, VALORS BÀSICS DELS IMMOBLES URBANS.

Segons l'Annex 1 d'aquest document podrem situar-nos a la zona per saber els preus referència. Agafem el **quadre A11**

Annex I

Quadres assignats als diversos municipis als efectes de la valoració del sòl per repercussió



ANNEX I

Quadres dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Quadre
Barcelona	08253	Santa Maria de Besora	B02
Barcelona	08256	Santa Maria de Martorelles	A10
Barcelona	08255	Santa Maria de Merlès	B03
Barcelona	08257	Santa Maria de Miralles	B04
Barcelona	08259	Santa Maria de Palautordera	A08
Barcelona	08258	Santa Maria d'Oió	A13
Barcelona	08260	Santa Perpètua de Mogoda	A07
Barcelona	08261	Santa Susanna	A07
Barcelona	08192	Santpedor	A12
Barcelona	08267	Sentmenat	A08
Barcelona	08269	Seva	A12
Barcelona	08270	Sitges	A01
Barcelona	08271	Sobremunt	B02
Barcelona	08272	Sora	B03
Barcelona	08273	Subirats	A13
Barcelona	08274	Súria	A13
Barcelona	08276	Tagamanent	A11
Barcelona	08277	Talamanca	B02
Barcelona	08278	Taradell	A11
Barcelona	08275	Tavèrnoles	B02
Barcelona	08280	Tavertet	A11
Barcelona	08281	Teià	A05

Al punt 3 d'aquest document apareixen els valors de repercussió de sòl, diferenciant usos. Apareix ús hoteler, ús comercial, ús oficines i ús industrial.

Entenem que l'aprofitament urbanístic hauria de venir donat per un increment de valor del sòl degut a la modificació puntual proposada.

En aquesta modificació, el que es proposa és la dotació d'un nou ús al sector, i aquest nou ús és l'industrial.

Al document ens apareixen els preus dels diferents usos.

A continuació exposem les diferents taules amb els preus de referència per a cada ús:

ÚS OFICINES

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús oficines, €/m² (edificis d'oficines)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.890	2.405	2.075	1.800	1.525	1.299	1.100	947	800	681	576	393	305	227
A02	1.800	1.525	1.100	947	800	576	393							
A03	1.525	1.299	947	800	681	481	305							
A04	1.299	1.100	800	681	576	393	227							
A05	1.100	800	681	576	481	305	168							
A06	947	681	576	481	393	227	121							
A07	681	576	481	393	305	168	90							
A08	576	481	393	305	227	121	66							
A09	481	393	305	227	168	90	50							
A10	393	305	227	168	121	66	37							
A11	305	227	168	121	90	50	27							
A12	227	168	121	90	66	37	20							
A13	168	121	90	66	50	27	15							
B01	121	90	66	50	37									
B02	90	66	50	37	27									
B03	66	50	37	27	15									
B04	50	37	27	15	11									
E	27	20	11											

ÚS COMERCIAL

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m² (edificis i locals comercials)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	17.672	12.575	6.378	2.730	2.135	1.722	1.299	947	800	681	576	393	305	227
A02	3.069	1.722	1.299	1.100	800	546	393							
A03	2.052	1.299	1.100	947	681	481	305							
A04	1.722	1.100	947	800	546	393	227							
A05	1.539	947	800	681	481	305	168							
A06	1.299	800	681	546	393	227	121							
A07	1.100	681	546	481	305	168	90							
A08	800	576	481	393	227	121	66							
A09	681	481	393	305	168	90	50							
A10	576	393	305	227	121	66	37							
A11	481	305	227	168	90	50	27							
A12	393	227	168	121	66	37	20							
A13	227	168	121	66	50	27	15							
B01	121	90	66	37	27									
B02	90	66	50	27	20									
B03	66	50	37	20	15									
B04	50	37	27	15	11									
E	37	20	11											

ÚS HOTELER

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús hoteler, €/m² (habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	4.027	3.438	3.049	2.730	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782	634	500
A02	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883							
A03	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782							
A04	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782	634							
A05	1.752	1.258	1.058	883	782	634	500							
A06	1.486	1.058	883	782	634	500	374							
A07	1.058	883	782	634	500	374	306							
A08	883	782	634	500	374	306	239							
A09	782	634	500	374	306	239	182							
A10	634	500	374	306	239	182	136							
A11	500	374	306	239	182	136	97							
A12	374	306	239	182	136	97	67							
A13	306	239	182	136	97	67	51							
B01	182	136	97	67	51									
B02	136	97	67	51	37									
B03	97	67	51	37	26									
B04	67	51	37	26	18									
E	37	26	18											

ÚS INDUSTRIAL

Quadres de valors de repercussió del sòl industrial, €/m² (edificis i locals industrials i naus-magatzems)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.215	1.931	1.694	1.502	1.305	1.128	946	773	629	518	421	347	275	213
A02	1.305	1.128	946	773	629	518	421							
A03	1.128	946	773	629	518	421	347							
A04	946	773	629	518	421	347	275							
A05	946	629	518	421	347	275	213							
A06	773	518	421	347	275	213	160							
A07	518	421	347	275	213	160	126							
A08	421	347	275	213	160	126	94							
A09	347	275	213	160	126	94	72							
A10	275	213	160	126	94	72	55							
A11	213	160	126	94	72	55	41							
A12	160	126	94	72	55	41	32							
A13	126	94	72	55	41	32	25							
B01	72	55	41	32	25									
B02	55	41	32	25	18									
B03	41	32	25	18	14									
B04	32	25	18	14	11									
E	18	14	11											

Amb la comparativa d'aquests quadres s'evidencia que el valor de repercussió del sòl industrial, en euros/m² és el més baix de tots. Comparant el quadre d'ús Industrial amb qualsevol dels altres usos veiem que, independentment de la categoria d'ubicació, la repercussió del valor sòl industrial és sempre el més baix.

Per tant, entenem que en aquesta modificació puntual del POUM que es planteja **no és d'aplicació** la compensació econòmica per aprofitament urbanístic, ja que la dotació d'un nou ús proposada en aquesta modificació puntual no implica un increment del valor de repercussió del sòl comparant-lo amb el que ja hi ha. Al contrari, el valor/m² d'ús industrial és menor que qualsevol valor/m² dels anteriors usos autoritzats i que es mantenen.

Valor aprofitament urbanístic = 0 euros
--

SUBSTITUCIÓ ECONÒMICA DE LES RESERVES ZONES VERDES ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
--

Respecte a reserves de zones verdes i equipaments públics, les superfícies a que està obligat cedir aquesta modificació és de:

Cessió Zones Verdes i Equip públics 225,00 m²

TOTAL A CEDIR <u>225,00 m²</u>

Per calcular la compensació econòmica en concepte de cessió de zones verdes/espais lliures/equipaments públics, ens basem també en el document de l'Agència Tributària de Catalunya, **VALORS BÀSICS DELS IMMOBLES URBANS**. El document descriu la valoració de la repercussió del sòl industrial amb els següents paràmetres:

4. Valors unitaris del sòl

4.1. Aspectes generals

Com a norma general el sòl s'ha de valorar per repercussió, és a dir, per m² de sostre edificable. Això no obstant, el sòl d'ús industrial s'ha de valorar generalment per unitari (per m² de sòl), mentre que el sòl d'ús residencial només es valora per unitari en els supòsits d'edificació unifamiliar aïllada quan no s'esgota l'edificació permesa pel planejament, o en els supòsits d'edificacions unifamiliars en nuclis en què, per l'escàs valor del sòl, el mercat no acostuma a contemplar les edificabilitats susceptibles de materialitzar-se.

4.2. Valors unitaris del sòl d'ús industrial

El valor del sòl industrial depèn, en gran mesura, de la seva ubicació i, en menor grau, dels accessos als principals nuclis urbans de l'entorn i de la qualitat de les obres d'urbanització.

4.3. Criteris d'assignació de categories dels polígons industrials

Les categories 1a, 2a i 3a corresponen, respectivament, a polígons de categoria superior, similar o inferior a la mitjana de l'àrea corresponent.

Els elements que fonamentalment condicionen les categories dels polígons són els accessos als principals nuclis urbans de la zona i la qualitat d'urbanització.

En la categoria 1a s'integraran, per regla general, els polígons que compleixin els dos requisits següents: ràpid accés als nuclis urbans de la zona i bona qualitat d'urbanització.

En la 2a categoria s'integraran, en general, els polígons que només reuneixen un dels dos requisits referenciats.

En la 3a categoria s'integraran els polígons que no reuneixen cap dels dos requisits indicats.

No obstant això, s'integraran en la 1a categoria els d'urbanització molt bona i en la 3a categoria els d'urbanització molt modesta.

En l'annex II d'aquest estudi s'indiquen les àrees en què s'integren els diversos municipis. Si cal realitzar valoracions en un municipi que no tingui assignada cap àrea, es considerarà que aquest municipi resta integrat en l'àrea de menor valor dins dels grups abans esmentat; és a dir, a l'àrea cinquena si es tracta d'un municipi de zona d'influència de Barcelona, a l'àrea setena si el municipi s'ubica en una de les zones de major pes industrial de Catalunya fora de la zona d'influència de Barcelona, a l'àrea novena si és de poc pes industrial i a l'àrea desena si la zona d'ubicació és marginal per a l'ús industrial.

En cadascuna de les 10 àrees s'estableixen tres categories de polígons industrials: 1a, 2a i 3a.

Els valors unitaris del sòl industrial de cada àrea i categoria d'ubicació s'actualitzen cada any a partir de la informació de mercat recopilada. Com en altres anys, els valors màxims, de 565 euros per metre quadrat, s'obtenen a la ciutat de Barcelona.

• • • •

• • •

• • **Agència Tributària
de Catalunya**

ANNEX II

Àrees dels municipis per demarcació provincial

Demarcació	Codi INE municipi	Nom municipi	Industrial	Residencial
Barcelona	08253	Santa Maria de Besora		9
Barcelona	08256	Santa Maria de Martorelles	8	7
Barcelona	08255	Santa Maria de Merlès		
Barcelona	08257	Santa Maria de Miralles		8
Barcelona	08259	Santa Maria de Palautordera	8	6
Barcelona	08258	Santa Maria d'Oló		9
Barcelona	08260	Santa Perpètua de Mogoda	4	5
Barcelona	08261	Santa Susanna		5
Barcelona	08192	Santpedor	7	8
Barcelona	08267	Sentmenat	5	7
Barcelona	08269	Seva	8	6
Barcelona	08270	Sitges	4	1
Barcelona	08271	Sobremunt		8
Barcelona	08272	Sora	8	
Barcelona	08273	Subirats	7	7
Barcelona	08274	Súria	8	9
Barcelona	08276	Tagamanent	10	8
Barcelona	08277	Talamanca		8
Barcelona	08278	Taradell	9	6
Barcelona	08275	Tavèrnoles	9	9
Barcelona	08280	Tavertet		7
Barcelona	08281	Teià	4	2
Barcelona	08279	Terrassa	4	5
Barcelona	08282	Tiana	4	2
Barcelona	08283	Tona	7	6

Valors unitaris del sòl industrial

Àrea	Categoria del polígon		
	1a	2a	3a
primera	543	414	314
segona	425	322	227
tercera	332	252	176
quarta	263	204	139
cinquena	218	169	115
sisena	180	140	95
setena	130	99	68
vuitena	94	68	47
novena	68	47	25
desena	47	32	13

En base a aquestes premises, trobem el valor unitari del sòl que ens ocupa:

VALOR UNITARI DEL SÓL INDUSTRIAL

Àrea: Novena (Taradell)

Categoria de polígon: 1ª

Valor unitari = 68 euros/m²

Valor cessió

225,00 m ² x 68 euros/m ² = 15.300 euros

** La legislació preveu que aquest equivalent econòmic es quantifiqui en el document de Modificació Puntual del planejament, i en aquest annex es calcula el seu valor. Però serà en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova quan caldrà revisar i actualitzar aquest valor. **

F- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

El present punt pretén valorar les possibles implicacions que el nou ús i/o els nous paràmetres d'edificació puguin tenir en el medi ambient i el paisatge.

Cal destacar que la parcel·la objecte de la modificació, actualment, es troba en sol urbà.

Precisament per tal de garantir que la dotació d'aquest nou ús no tingui un gran impacte ambiental i paisatgístic a la zona, s'han definit uns paràmetres urbanístics i unes condicions edificatòries que garanteixin una correcta integració a l'entorn.

IMPLICACIONS NOUS PARÀMETRES EDIFICATORIS

En primer lloc es defineix un nou paràmetre urbanístic, que controla el creixement en altura, que és l'altura reguladora màxima de l'edificació, en dues altures diferents. Bàsicament es fixa en 6 metres d'altura, exceptuant una superfície màxima d'un 35% del sostre màxim construït, que es permet que tingui una altura reguladora màxima de 8 metres.

Aquest factor ve condicionat per les necessitats del procés productiu i d'emmagatzematge de l'ús que s'introdueix, que té aquestes necessitats d'espai. A nivell paisatgístic aquest factor d'irregularitat proporciona una major integració a l'entorn.

Per altra banda, es fixa un segon paràmetre urbanístic, que és la materialitat del conjunt. Seguint la línia estètica que marca l'edificació actual, revestida amb acer corten, es defineix que la resta d'actuacions que s'hi desenvolupin han de seguir amb la mateixa materialitat o color, per tal d'unificar el conjunt i contribuir a una millor integració a l'entorn.

I finalment s'estableix un tercer paràmetre urbanístic, que és la distància a llinde. S'estableix que la separació mínima a límit de parcel·la a llinde amb veïns ha de ser de 3 metres. Aquesta distància garanteix una correcta relació ambiental de les possibles noves construccions amb l'entorn. A més s'assegura un perímetre sense edificar i amb un tractament vegetal (només es permetrà la pavimentació necessària pel trànsit rodat interior.

Taradell, Febrer de 2025

Signat per l'equip redactor,
L'arquitecte

G- DOCUMENTACIÓ ANNEX

- Elevació a públic de document privat. Acredita els límits de la finca.
- Nota simple registre Propietat per acreditar titularitat.

9Q3660583



S.A. (C.I.F. número A-08872002, domiciliada a Vic (Barcelona), Passatge de la Generalitat, número 23) constituïda per temps indefinits en escriptura autoritzada pel Notari que fou de Vic, Sr. Miquel de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, número CENT QUARANTA-CINC. _____

ELEVACIÓ A PÚBLIC DE DOCUMENT PRIVAT

A Vic, la meua residència, a vint-i-vuit de gener de dos mil deu. _____

Davant meu, **ESTEBAN BENDICHO SOLANELLAS**, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, _____

COMPAREIXEN:

D'una part, _____

La senyora **NÚRIA VILACÍS ERRA**, major d'edat, separada judicialment, veïna de Vic (carrer de Ramon Soler, número 4), amb Document Nacional d'Identitat i N.I.F. número 33.932.626-J. _____

I d'altra part, _____

El senyor **FERNANDO JUBANY HERMS**, major d'edat, casat, veí de Calldetenes (Carretera de Sant Hilari, s/n), amb Document Nacional d'Identitat i N.I.F. número 39.342.890-X. _____

INTERVENEN: _____

1.- La senyora Núria Vilacís Erra, en nom i representació de la companyia mercantil "MAJOSERI, _____



9Q3660581

aquesta elevació a públic de document privat,——

EXPOSEN:

A) Que mitjançant document privat de data 12 de desembre de 2009, les companyies mercantils "MAJOSERI, S.A." i "NANDO JUBANY, S.L." van acordar deixar constància dels límits de les finques col.lindants de la seva respectiva propietat situades a Taradell, arrel de la col.locació per part d'aquesta última Societat d'una tanca de separació dins la finca propietat de la Societat "MAJOSERI, S.A.", amb els pactes que resulten de l'esmentat document al qual es remeten.——

Els compareixents em lliuren el document privat ressenyat que, a requeriment seu, deixo incorporat a aquesta matriu, i em lliuren també un plànol on consta delimitada la finca de "NANDO JUBANY, S.L." amb els finques col.lindants i un plànol topogràfic, en exemplars triplicats, deixant protocol.litzat amb aquesta matriu un exemplar de cada un i els dos restants s'uniran a les còpies

Taradell, 12 de desembre de 2009

REUNITS:

D'una part, la Sra. Núria Vilacis Erra, major d'edat, amb domicili aquestes efectes a Vic, al Passeig de la Generalitat num.69, baixos, i amb DNI 33.932.626J.

I de l'altre, el Sr. Ferran Jubany Herms, major d'edat, amb domicili aquestes efectes a Calldetenes, Crta Sant Hilari s/n i amb DNI 36.342.890X.

INTERVENEN

La Sra. Núria Vilacis Erra, en nom i representació de la societat mercantil MAJOSERI, SA amb domicili a Vic, al Passeig de la Generalitat, num.69 baixos, i amb CIF A58472002

El Sr. Ferran Jubany Herms, en nom i representació de la societat mercantil NANDO JUBANY, SL amb domicili a Crta. Sant Hilari, s.n. de Calldetenes i amb CIF B62834270

Ambdues parts es reconeixen capacitat legal per a contractar i obligar-se, en especial, per a aquest acte i

EXPOSEN:

Que la societat Majoseri, SA, és propietària de la següent finca:

I. "Rústica.- Mas Vilacis de Munt, situada al terme de Taradell, que es compon d'una casa que porta el nom d'aquest Mas, assenyalada amb el numero 9, i de dues cases més anomenades una, l'Espanya, i l'altra, Can Manyosa, avui enderrocada, aquesta sense numeració i aquella amb el numero 95, i de les seves terres que després de varies segregacions tenen un total de superfície de 54 hectàrees, 58 àrees, 55 centiàrees, 96 decímetres i 23 centímetres quadrats. En total termeja: per llevant, amb el Mas Caseta d'en Ballades, amb honors que foren d'Andreu Camprodon, de Jaume Senaters, de Josep Ramirez i de Maxima Riera; per ponent, amb el camí Reial de Seva i amb els hereus d'Isidre Guiu; pel migdia amb el Mas Can Talaia que forma part del Mas Vilacis de Vall, mitjançant el terme de tona; i pel nord amb el Mas Molist i un torrent.

Inscripció: Tom 768, llibre 33 de Taradell, folis 44 i 45, finca B468, inscripcions 8ª i 9ª del Registre de la Propietat de Vic."

II.- "Rústica.- Peça de terra de cultiu secà, de tercera qualitat, anomenada Camp Gran, situada al terme de Taradell, d'una extensió aproximada de 10,881 metres i 11 decímetres quadrats. Termeja: pel nord, amb terrenys del Mas Vilacis de Munt; pel sud, amb terreny que es segregar del Mas Vilacis de Vall; per l'est, amb la carretera de Balenyà a Taradell; i per l'oest, amb terreny bosc i cultiu del Mas Vilacis de Munt.

Inscripció: Tom 1083, llibre 49 de Taradell, foli 21, finca num. 1776, inscripció 1ª del Registre de la Propietat num. 1 de Vic."

Que a la propietat de Majoseri, SA, actualment s'explota un camp de golf.

Que a la propietat de Nando Jubany S.L., actualment s'explota un negoci de restauració.

Que ambdues propietats són veïnes.

Que Nando Jubany S.L. ha col·locat una tanca de separació de 1,5 mts d'alçada dins la finca propietat de Majoseri, SA, per evitar el pas dels seus clients al camp de golf.



Que atès que la tanca esmentada està totalment situada dins la finca de Majoseri, SA, i per tal d'evitar discrepàncies o malentesos futurs,

ACORDEN:

Primer.- Les respectives propietats estan ben delimitades i definides, tant sobre el terreny mitjançant les corresponents fites, com als plànols que s'adjunten al present document.

Segon.- En cas que per qualsevol motiu desapareixessin les fites que delimiten les propietats sobre el terreny, o hi hagués una discrepància respecte del seu emplaçament de la valla posada dins el camp de golf, prevaldria el plànol adjunt.

Tercer.- Fer constar que el motiu pel qual no s'ha col·locat la tanca just en el límit on termenegen les dues finques, ha estat purament estètic i pràctic, a petició del Sr. Ferran Jubany Herms.

Quart.- Acceptar la col·locació de la tanca en el punt actual, sense que aquest fet suposi una nova delimitació de les finques.

Cinquè.- Les despeses de situar la tanca en el límit de les finques serà a càrrec del Sr. Ferran Jubany Herms.

Sisè.- La tanca no constitueix cap servitud ni tampoc ús dominical de l'espai de terreny propietat de Majoseri, SA situat entre la tanca i el límit de la finca, per tant en cap cas podrà ser adquirit per prescripció adquisitiva.

Setè.- La tanca serà retirada, o desplaçada al punt realment on termenegen les finques, a primer requeriment de Majoseri, SA.

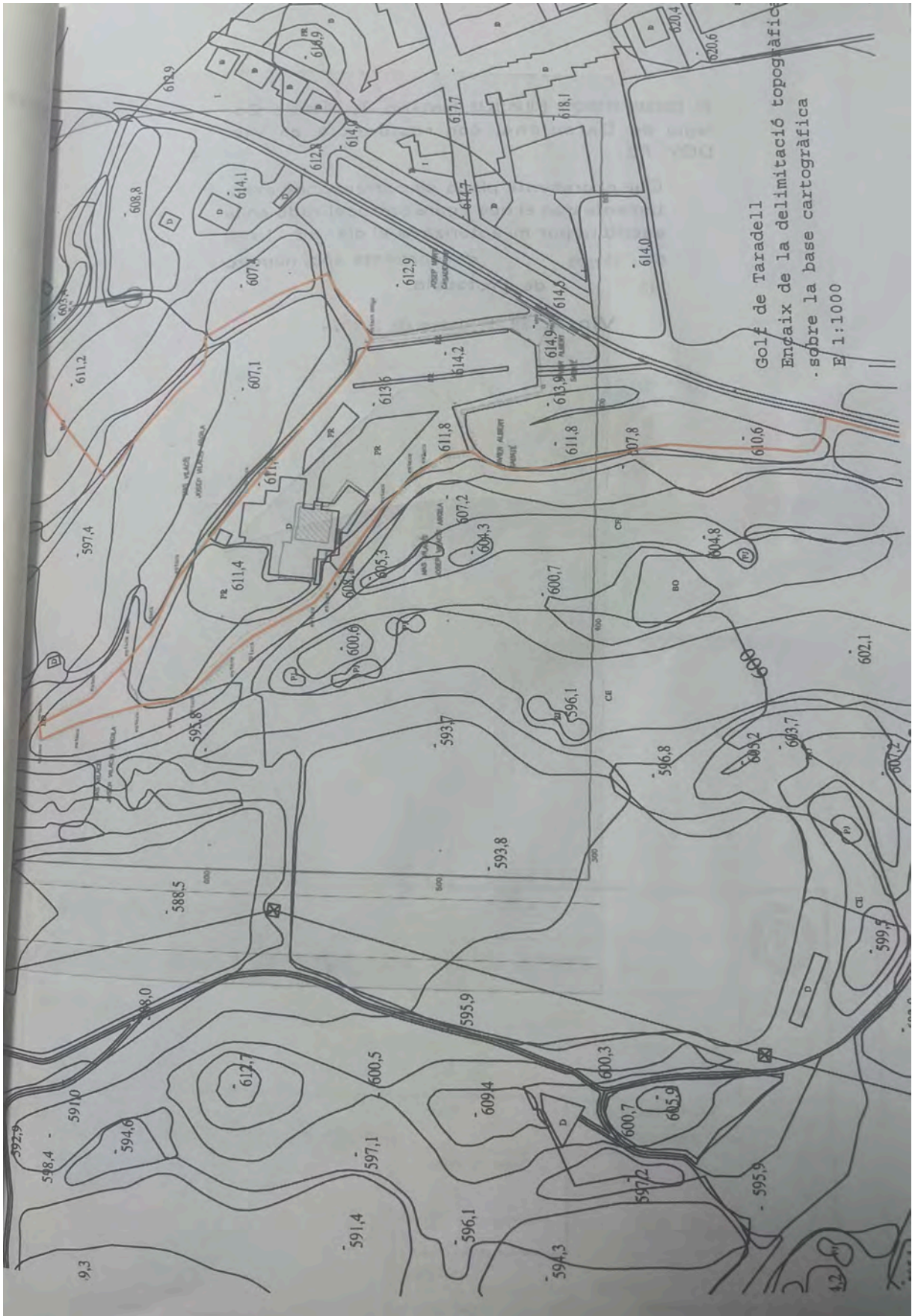
Vuitè.- Aquest document es signarà davant notari a requeriment de Majoseri, s.a., sent les despeses del mateix a càrrec del Sr. Ferran Jubany Herms.

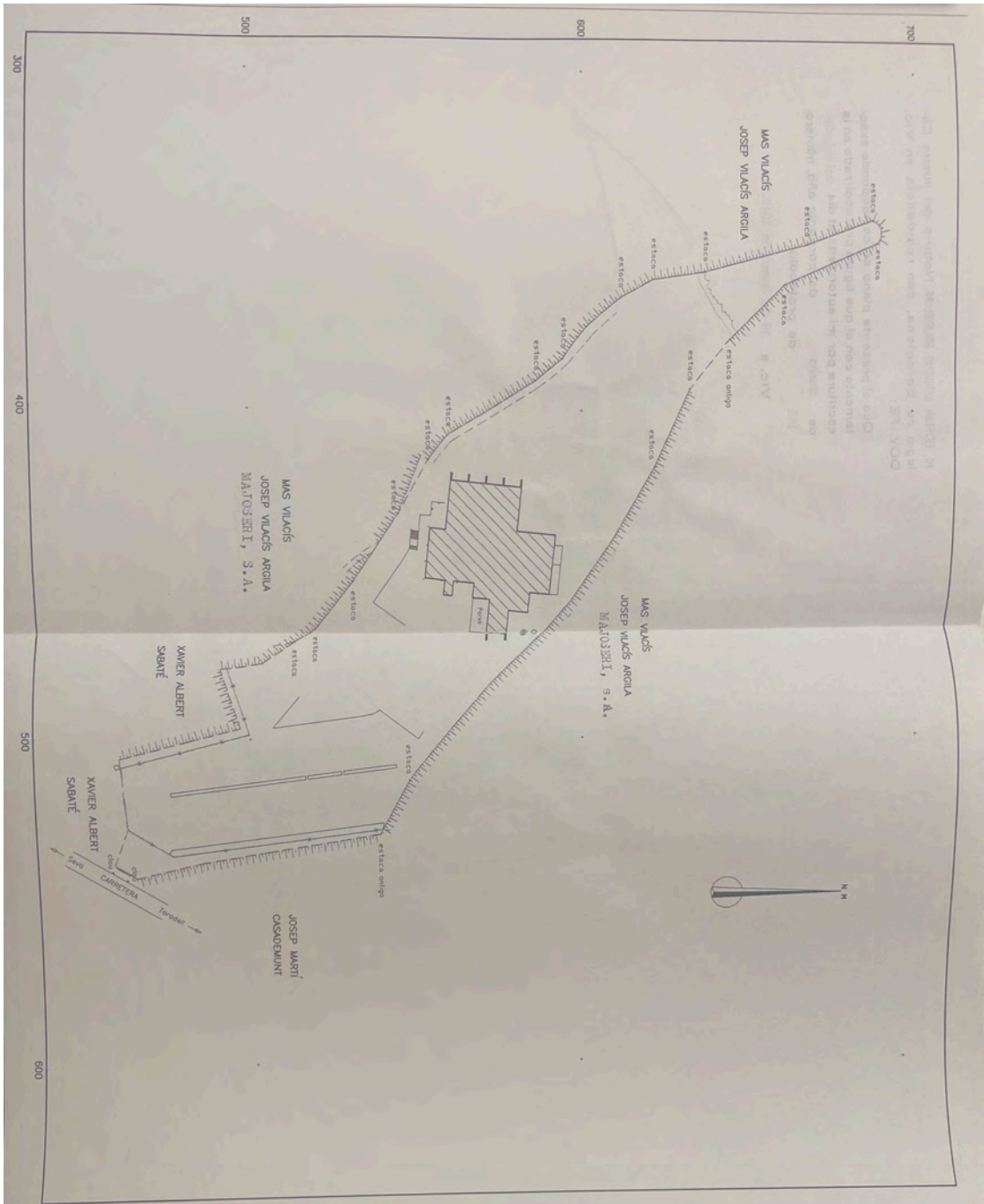
Novè.- Per a resoldre les interpretacions errònies que poguessin derivar-se del contingut de les clàusules d'aquest contracte de compra venda, les parts es sotmeten als mediadors dels Jutjats i Tribunals de la Ciutat de Vic, renunciant de forma expressa a la jurisdicció que els pogués correspondre.

I en prova de conformitat i acceptació signen el present document per duplicat exemplar en el lloc i data consignats en l'encapçalament.

MAJOSERI, S.A.
D.P.

ES...





<p>PLÀNOL DE TERRENY PROPIETAT : PERMANONC 2000 / S.L. MAJDO JUANAY, S.L. TERME MUNICIPAL : TARADELL</p>		<p>Superfície : 1 Ha 21 A 50 Ccs = 12.150 m²</p>
<p>ESCALA : 1 : 1.000</p>	<p>DATA : 20-11-2006</p>	<p>COL·LEGIAT N.º 482 L'EDIFICANT TÈCNIC</p>
<p>REDACTAT PER OULUMVA I BILENS</p>	<p>DATA DE VISAT</p>	<p>Signat: SANTIAGO ARAGONA</p>
<p>INTERDICCION</p>	<p>RE Avaluat a l' Anulada per</p>	



LUZ SUNYER DE LA PUENTE, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE REGISTRO VIC 3, conforme a l'article 19 bis de la Llei Hipotecària, CERTIFICO que:

Aquest foli forma part de l'escriptura autoritzada pel **Notario de Vic, Don Jose Vilana Espejo** de 05/04/2024, número 1289/2024.

Assentament: 2088/18 - TÍTOL: **COMPRAVENTA**

Incidències més rellevants del procediment Registral: PRESENTADO 05/04/2024, PENDIENTE DE LIQUIDAR 05/04/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 05/04/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 17/04/2024, CALIFICADO DEFECTUOSO 15/05/2024, PRORROGADO 18/06/2024

Previ examen i qualificació del precedent document, conforme a l'article 18 de la Llei Hipotecària, atorgat pel Notari de Vic, Don Jose Vilana Espejo, protocol 1289/2024, de 05/04/2024, acreditada l'autoliquidació de l'impost i comprovat per seu electrònica, ha estat **INSCRIT** en el dia d'avui:

-finca: 3905 del municipi de **Taradell**, número CRU **08110000384870**, inscripció 15^a, en quant al ple domini a favor de **GLOBAL ART COOKING, SL**, a títol de **compraventa**.

Al marge de dita inscripció s'ha estès una nota d'afecció fiscal.

S'han cancel·lat, per caducitat, nou afeccions fiscals i una Condició Resolutòria de preu ajornat.

Es fa constar, que el titular ha manifestat, que sobre la finca objecte del precedent document, NO s'ha realitzat una activitat potencialment contaminant del sol, de conformitat a l'article 98, de la Llei 7/22, de 8 d'Abril.

No coordinada la finca amb el Cadastre, per no haver-se sol·licitat expressament la inscripció, segons el que disposa l'article 10.2 "in fine" de la L.H. en la redacció donada per la Llei 13/2015 de 24 de juny i en l'apartat dispositiu setè de la Resolució conjunta entre la Direcció General del Cadastre i la D.G.R.N. - aquesta última anomenada actualment Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública- de data 29 d'octubre de 2015, publicada al BOE de 30 del mateix mes i any.

Per què és important inscriure la coordinació Registre / Cadastre?

-La coordinació al Registre blinda el perímetre de la finca contra possibles invasions de colindants.

-La coordinació al Registre garanteix l'exactitud del valor cadastral de la finca i evita el pagament d'impostos de manera injustificadament elevada.

-La coordinació al Registre és un mitjà de prova barat, senzill i potent a favor del titular registral que l'hagi inscrit.

Si la descripció incorrecta és la que consta en l'assentament practicat al Registre, essent la correcta la descripció Cadastral corresponent, aquest error podrà corregir-se sol·licitant la constància al Registre de la Propietat de la descripció continguda al Certificat Cadastral Descriptiu i gràfic de la parcel·la corresponent. En canvi, si el Cadastre és el que està desactualitzat, cal



C.S.V. : 20816508F39787D2

presentar un mapa topogràfic correcte per procedir a la correcció cadastral corresponent.

Queda reservat el dret dels interessats a sol·licitar la inscripció de la georeferenciació gràfica de la finca, a fi d'aconseguir aquesta coordinació amb el Cadastre, mitjançant sol·licitud d'inici de l'expedient que, amb aquesta finalitat, disposa l'article 199 de la Llei hipotecària en la redacció donada per la Llei 13/2015 de 24 de juny.

Els assentaments practicats, que queden sota la salvaguarda dels Tribunals (art. 1r L.H.), produeixen els següents efectes:

Prioritat i tancament registral pel que fa a altres títols no inscrits (art. 17 L.H.).

Inoponibilitat del no inscrit per al titular registral (art. 33 L.H.) que serà mantingut en la seva adquisició onerosa, feta de bona fe, a pesar de les vicissituds adverses, nul·litat, resolució, del títol del seu transmissor per causes que no constin en el mateix Registre (art. 34 L.H.). Aquell, a més a més, podrà enervar qualsevol pertorbació del seu dret pel procediment sumari de l'art. 41 de la Llei Hipotecària, per últim també gaudirà de legitimació registral (art. 38 de la L.H.).

La Registradora



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luz Sunyer de la Puente".



Luz Sunyer de la Puente

HONORARIS DEVENGATS

Lley 9/89 i R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Núm. Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORT: Desarroïllat en minuta adjunta.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta en l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d'informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral sol·licitat incloent la pràctica de notificacions associades i si és el cas facturació d'aquest, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l'elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d'una missió realitzada en interès públic o en l'exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei sol·licitat.

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà el que es disposa en elles. Per al no previst en la normativa registral s'estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s'indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinataris: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals, excepte en el seu cas, el subministrament de la publicitat formal.

Fons de les quals procedeixen les dades: Les dades poden procedir: del propi interessat, presentant, representant legal, Gestories/Assessories, altres Registres, Notaris i Jutges, Administracions Públiques.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral sol·licitat.

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



C.S.V. : 20816508F39787D2



(*) C.S.V. : 20816508F39787D2

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

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



C.S.V. : 20816508F39787D2