

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

EDICTO de 13 de marzo de 2024, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central referente al municipio de Sallent.

La Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central, en la sesión de 6 de febrero de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2023/081351/N

Modificación puntual 16 del Plan de ordenación urbanística municipal en seis ámbitos discontinuos de suelo urbano, en el término municipal de Sallent

Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos, y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, esta Comisión acuerda:

- 1 Aprobar definitivamente la Modificación puntual 16 del Plan de ordenación urbanística municipal en seis ámbitos discontinuos de suelo urbano, en el término municipal de Sallent, promovida y enviada por el Ayuntamiento.
- 2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC a los efectos de su inmediata ejecutividad, tal y como indica el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.
- 3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación o la publicación en el DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, sin perjuicio de que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

En el caso de formular requerimiento, éste se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente a la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente de aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o de aquél en que se entienda rehusado presuntamente.

Consulta e información del expediente

El expediente estará, para la consulta e información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, depositado en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, tal y como establece el artículo 103, apartados 1 y 2, del mencionado Texto refundido.

Se incluye, a continuación, el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permite la consulta telemática e inmediata de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero:

CVE-DOGC-B-24073058-2024

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2023/81351/N&set-locale=es>

La consulta del expediente administrativo se podrá hacer, presencialmente, en cualquiera de los servicios territoriales de Urbanismo, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes laborables.

Barcelona, 13 de marzo de 2024

Lourdes Aparicio Garcia

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central

Anexo

Normas urbanísticas de la Modificación puntual 16 del Plan de ordenación urbanística municipal en seis ámbitos discontinuos de suelo urbano, de Sallent

(Véase la imagen al final del documento)

[NNUU_es.pdf](#)

(24.073.058)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL 16 DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL EN SEIS ÁMBITOS DISCONTINUOS DE SUELO URBANO, DE SALLENT

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 1 DEL EDIFICIO DEL VIVERO DE EMPRESAS 'EL SALT'

La modificación en este ámbito no precisa efectuar modificaciones en la normativa urbanística del POUM.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 2 DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS DE LA PLAZA CATALUNYA

La presente modificación no tiene incidencia en la normativa urbanística vigente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 3 DEL CAMPO DE AVIACIÓN DE EL PLA DE BAGES

La presente modificación tiene incidencia en la normativa urbanística vigente. En la normativa del POUM se reconoce por el campo de vuelo de El Pla de Bages, la actividad aeronáutica, concretamente en el artículo 103.3.a donde se define una protección urbanística del funcionamiento del campo, llamada servidumbres aeronáuticas o restricciones a la altura edificable en terrenos externos, con la clara intención de garantizar la protección de la actividad de esta instalación.

Artículo 103. Zona de actividades colectivas en medio rural (clave 20)

1. Definición. Se califican así los suelos que acogen actividades colectivas de interés público, de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de esparcimiento previstas al apartado 4a del artículo 47 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio.

2. La implantación de nuevas actividades colectivas se regulará de acuerdo con el artículo 48 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio y requerirá la redacción un plan especial que precise los usos y condiciones de edificación, así como el sistema de accesos, la conexión en las diversas redes de servicios y su integración paisajística.

3. El POUM reconoce y regula las piezas siguientes destinadas a actividades colectivas en medio rural:

a) Campo de vuelo (clave 20.1):

- Volumen máximo edificable: 22.500 m³.
- Ocupación máxima de las edificaciones: 5.500 m².

- Altura reguladora máxima: 10 metros.
- El Plan especial que se redacte ordenará tanto las edificaciones existentes, como las de nueva implantación, garantizará la integración paisajística de las construcciones y estudiará el impacto ambiental de la actividad.
- Mientras no se redacte el Plan especial, cualquier licencia de nueva construcción parcelas que podrían quedar situadas dentro del ámbito de las SLO vigentes y que se encuentran localizadas en los planos de ordenación, tendrán que solicitar el informe preceptivo correspondiente al Servicio de Aeropuertos y Transporte Aéreo del Departamento de Transportes y Movilidad de la Generalidad de Cataluña, quedando sometida a las conclusiones de este informe.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 4 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON LAS CUBIERTAS DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO URBANO

Se propone modificar la normativa urbanística para clarificar en primer lugar, a nivel general, que es admitida la posibilidad de construir cubiertas planas en todo el suelo urbano del municipio, exceptuando el ámbito del núcleo antiguo y ajustándose a las determinaciones que cada zona en particular pueda establecer.

En este sentido, a nivel general, se propone introducir algunos matices en el redactado de los artículos 145 y 152 de la normativa.

Artículo 145. Cubierta

1. En los edificios acabados con cubierta inclinada la cubierta arrancará en la fachada a una altura no superior a los 3,20 metros por encima del pavimento de la última planta piso y siempre por debajo de la altura reguladora. En caso de que exista planta buhardilla, la cubierta arrancará en la fachada a una altura no superior a los 0,40 metros por encima del nivel del pavimento de la planta buhardilla. La pendiente del tejado no podrá ser superior al 35%. Las cubiertas de la cubierta, así como otros elementos construidos no sobrepasarán en más de 3,50 metros la altura del arranque de la cubierta en el plano de fachada. No se admitirán lumbresas por encima del plano de la cubierta.

2. En los edificios acabados con cubierta plana o con terraza, si la normativa específica de cada zona no establece el contrario, se considerará como plano de arranque de la cubierta el plano superior de los elementos resistentes de la última planta piso. Por encima de este plano se podrá situar los elementos de cobertura necesarios y las barandillas de protección con una altura máxima total de 1,30 mts por encima del plano superior del elemento resistente.

3. Para aquellos edificios con dos acabados y en aquellas zonas donde la cubierta mixta sea admitida, la altura máxima se medirá respecto al forjado del

terrado real o posible y será necesario que cumplan aquello regulado en los puntos anteriores.

4. La recogida de las aguas pluviales de la cubierta se hará de manera que no viertan sobre el espacio público.

Artículo 152. Reglas sobre cubiertas

1. Las cubiertas de las edificaciones podrán ser inclinadas, planas o mixtas indistintamente siempre y cuando la normativa específica de cada clave urbanística no impida alguna.

2. En aquellas claves urbanísticas en que sólo se admitan las cubiertas inclinadas, se admitirán los terrados planos integrados dentro de las vertientes de cubierta que cumplan las siguientes condiciones:

a) La ocupación del terrado respecto a la vertiente no superará el 30%.

b) La proyección horizontal de los límites de los terrados integrados cumplirá las siguientes separaciones:

- 1,5 m a medianeras.
- 2 m en aleros o cumbreas.

3. Es necesario precisar que en el supuesto de que la planta baja no alcance la altura permitida, el diferencial de altura no podrá acumularse en las plantas piso, de forma que pudiera aparecer una nueva planta no admitida aprovechando el espacio debajo cubierta. Así, la altura reguladora se medirá sobre el plano de fachada (no en el extremo del alero), y entre la cota de arranque de la cubierta en este punto y el último forjado admitido no podrá haber una separación superior a los 80 cm.

En segundo lugar, habiendo introducido las anteriores modificaciones para que sea admitida indistintamente la cubierta inclinada, plana o mixta en general, las determinaciones particulares de cada clave urbanística en relación con la regulación de la tipología de cubiertas permitidas, precisan clarificar algunos matices en los artículos 56 y 68 de la normativa urbanística del POUM. Concretamente, se introducen cambios en el redactado concreto del artículo 56 y del artículo 68, con el fin de evitar imprecisiones en la interpretación.

En el caso del artículo 56 correspondiente a los tejidos urbanos del centro (clave 1a), se introduce también un matiz en relación con las cubiertas de las plantas bajas, para las que actualmente se determina la obligatoriedad de tener cubiertas planas. En este caso, se propone que puedan ser cubiertas inclinadas o planas en coherencia con el entorno urbano de cada caso.

En el caso del artículo 68 correspondiente a la ciudad jardín (clave 3), aparte de flexibilizar el tipo de cubierta admisible, se considera también muy restrictivo que sólo se admitan las cubiertas con teja cerámica. En este tejido urbano las características arquitectónicas, generalmente separadas de los límites de la parcela, tienen una condición diversa y relativamente flexible. Esta obligatoriedad de cubierta con teja cerámica puede tener sentido en aquellas ciudades jardín que puedan tener un valor patrimonial como conjunto

arquitectónico, y en todo caso, será el Catálogo que puede llegar a establecer especificidades, pero no desde la clave urbanística genérica de la normativa. Por lo tanto, se propone eliminar esta regulación en el artículo 68.3.

Zona de núcleo antiguo (clave 1)

Artículo 56. Subzona clave 1a centro urbano

(...)

9. La cubierta será exclusivamente a dos vertientes, con pendiente máxima del 35%. El espacio bajo cubierta podrá utilizarse como buhardilla o cámara de aire practicable, o espacio destinado a ampliar la vivienda situada en el nivel inmediatamente inferior, sin poder constituir en ningún caso una unidad registral independiente.

10. En la edificación principal no se admite la cubierta plana o mixta se admiten los terrados planos integrados dentro de las vertientes de cubierta de acuerdo con las determinaciones del artículo 152. En las plantas bajas interiores se admitirá la cubierta inclinada o la cubierta plana en coherencia con el entorno urbano de cada caso.

Zona de ciudad jardín (clave 3)

Artículo 68. Condiciones comunes de edificación y usos

(...)

3. Cuando la cubierta de los edificios sea inclinada, se admitirá con una vertiente inferior al 45% y no superará en ningún caso la altura reguladora máxima de 9 metros. El espacio bajo cubierta se considera habitable.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 5 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON EL POLÍGONO INDUSTRIAL PLANS DE LA SALA

En el anexo de la Normativa urbanística del POUM se refunde la normativa de los planes parciales industriales. El apartado cuarto del anexo corresponde al Plan parcial plans de La Sala con una única zona. La regulación de la zona de industria aislada grande (clave 6c4) determina en el artículo 16.7 la altura máxima de los volúmenes edificados concretando un número máximo de forjados que es lo que se propone modificar con el fin de dotar de flexibilidad la arquitectura interior de los edificios manteniendo la altura máxima y la edificabilidad vigentes.

La modificación propone el siguiente redactado del artículo 16.7 de la normativa urbanística:

Artículo 16.7. Altura máxima

La altura reguladora máxima se fija en 12,00 m, a contar desde la rasante de la acera de la calle, medida en el eje de la parcela, hasta el punto de arranque de la cubierta, correspondiente a un máximo de planta baja y dos plantas piso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM EN EL ÁMBITO 6 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON LOS PARÁMETROS REGULADORES DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Por lo tanto, la modificación propone el siguiente redactado del artículo 166bis de la normativa urbanística:

Artículo 166 bis. Regulación de los suelos libres

Los terrenos libres de edificación como resultado del límite máximo de ocupación de parcela no podrán tener ninguna otra destinación que no sea la correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela. En lo referente al tratamiento, utilización y ocupación de estos suelos será aplicable aquello que se establezca en la regulación de zona y en su defecto, tendrá la consideración de espacio libre de edificación con las siguientes condiciones:

- Tendrán que ser tratados con jardinería y arbolado. En caso de que coincidiera sobre la planta sótano, será necesario prever un yeso mínimo de 50 cm de tierras que permitan el ajardinamiento.
- En las parcelas con uso mayoritariamente residencial, la parte pavimentada no podrá exceder del 30% de la superficie del patio.
- El espacio libre destinado a aparcamiento tendrá que estar en continuidad con el espacio público.
- En el caso de espacio libre sobre cubierta transitable, el techo del sótano se calculará para una sobrecarga de uso de 1500 kg/m².

En el desarrollo del planeamiento derivado se podrán definir condiciones diferentes para estos suelos libres de edificación.