MODIFICACIÓ PUNTAL

MODIFICACIÓ PUNTAL
NÚM. 17 DEL POUM DE
SALLENT.

Situació:
PAU-05, Beringues-Bellavista
08650, Sallent
(Barcelona)

Promotor:

Ajuntament de Sallent

Data: Febrer 2025 V.2

Ref: A0824

Albert Relat Lozano, Arquitecte
C. Rafael de Casanovas, 61 1r 2a.
08295 Sant Vicenç de Castellet
M. 650366282
arelat@coac.net

ARQUITECTURA
iURBANISME

Versió	Descripció	Data
V.2	S’afegeixen els tres plànols de la documentació gràfica (Apartat 8)	14-2-2025

INDEX

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA..... 2
1.1.- ANTECENDETS 2
1.2.- FONAMENTS DE DRET I LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT URBANÍSTIC 3
1.3.- INICIATIVA I PROMOCIÓ..... 4
2.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA 4
2.1.- Rectificació de les alineacions dels carrers pendents d'urbanització. 4
2.2.- Ordenació de les plantes baixes de les parcel·les situades a l'est del C. Montserrat Roig. 6
3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS i AGENDA 6
4.- INFORME AMBIENTAL 7
5.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA. 7
6.- MEMÒRIA SOCIAL..... 8
7.- DETERMINACINOS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM..... 9
7.1.- Rectificació de les alineacions dels carrers pendents d'urbanització. 9
7.2.- Ordenació de les plantes baixes de les parcel·les situades a l'est del C. Montserrat Roig. 12
Modificació de la documentació gràfica 13
8.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 16

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECENDETS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sallent va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 19 de maig de 2010 i es va publicar al DOGC el 16 de juliol de 2010.

El POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals venen delimitats en els plànols d'ordenació i per al quals la normativa urbanística preveu determinacions urbanístiques concretes.

Així, a l'article 85 de la Normativa Urbanística del POUM es relacionen els següents polígons d'actuació urbanística:

PAU-01 Cornet centre

PAU-02 El Guix

PAU-03 La Botjosa-Est

PAU-04 Torrent de Manyanes

PAU-06 Polígon Illa Sud Est

PAU-07 Cabrianes I

PAU-08 Cabrianes II

PAU-09 Cabrianes III

PAU-10 Sindicat

PAU-11 Hostal del Camp

PAU-12 Manso Masferrer I

PAU-13 Manso Masferrer II

En sòl urbà consolidat defineix els següents polígons d'actuació urbanística:

PAU-05 Beringues – Bellavista

L'àmbit de la present modificació puntual és aquest últim Polígon d'Actuació Urbanística, el PAU-05 Beringues-Bellavista.

Aquest polígon va ser establert inicialment en el Pla General de 1999 (anul·lat per sentència judicial), per la qual cosa va ser incorporat a les Normes de Planejament Urbanístic, aprovades per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 16 de desembre de 2005, i prorrogades per Resolució de 21 de febrer de 2007, quedant recollit de la següent forma:

> ***Art. 109 Polígon d'actuació urbanística Beringues-Bellavista (PAU.4)***
>
> *1.- L'ordenació indicada en els Plànols d'ordenació d'aquestes Normes, haurà de respectar els següents paràmetres:*

- Superfície mínima de cessió per a vials i aparcament: 20%
- Superfície mínima de cessió per a zona verda pública: 35%
2.- L'edificabilitat bruta màxima autoritzada serà de 0,55 m2st/m2s.
3.- El número màxim d'habitatges és fixa en 110.
4.- Les condicions d'edificació i usos corresponents seran les regulades per a la subzona 2b.
5.- Es preveurà la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
6.- El sistema d'actuació serà el de cooperació, segons la legislació vigent.

Actualment aquest àmbit també queda recollit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent, amb la denominació: PAU-05 Beringues-Bellavista, tal i com es pot comprovar en la Normativa Urbanística del POUM, l'objectiu del manteniment de la delimitació d'aquest sector és completar la urbanització.

En la represa dels treballs per a completar la urbanització del sector, es va poder comprovar que les alineacions dels carrers Sant Martí i del Passeig Josep Fàbregues que figuren en els plànols d'ordenació de l'Actual POUM, no s'ajusten a les que venien els planejament anteriors i, per tant, a les existents als projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats.

Per altra banda es vol modificar l'ordenació de les plantes baixes de les parcel·les que donen al front est del C. Montserrat Roig.

Per tot això aquest document descriu i justifica la modificació del POUM en els següents punts, tots dintre de l'àmbit del PAU-05, Beringues-Bellavista:

1.- Rectificació de les alineacions dels carrers pendents d'urbanització.

2.- Ordenació de les plantes baixes de les parcel·les situades a l'est del C. Montserrat Roig.

1.2.- FONAMENTS DE DRET I LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, aprovat el 16 de setembre de 2008

Pla Director Urbanístic del Pla de Bages, aprovat en 10 d'octubre de 2006.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent i les seves corresponents modificacions.

Segons l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les modificacions de les figures de Planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que es determinen en aquell article.

En justificació de l'article 96 del TRLUC, la present Modificació no modifica sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius i per tant, no està subjecte al que s'estableix a l'article 98 del TRLUC.

Per altra banda aquesta modificació no comporta un increment del sostre edificable de l'àmbit d'actuació així com tampoc incrementa la densitat de l'ús residencial i de la intensitat d'usos ni transforma els usos ja establerts i per tant no resta subjecte a les determinacions que s'estableixen als articles 99 i 100 del TRLUC.

La present modificació no s'ha de sotmetre a la decisió prèvia d'avaluació ambiental tal i com es justificarà en el corresponent apartat d'aquest document.

A l'article 118 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme s'estableixen les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, que en tot cas es justifiquen en aquest document.

1.3.- INICIATIVA I PROMOCIÓ

La present modificació ha estat iniciativa de l'Ajuntament de Sallent i l'encàrrec de la redacció del present document recau en l'Arquitecte Albert Relat Lozano, Col·legiat per al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya núm. 44222.

2.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA

A continuació es justifica la necessitat i conveniència de les dues modificacions puntuals que es volen incorporar al POUM, ambdues modificacions es desenvolupen en el PAU-05, Beringues-Bellavista.

2.1.- Rectificació de les alineacions dels carrers pendents d'urbanització.

L'article 85 de la Normativa Urbanística del Text Refós del POUM de Sallent, estableix que l'objectiu del PAU-05 Beringues-Bellavista, és el de completar la urbanització que tanca l'extensió del nucli.

Per altra banda, aquest àmbit es troba classificat com a Sòl Urbà Consolidat i amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament:

*" **PAU-05 Beringues – Bellavista***

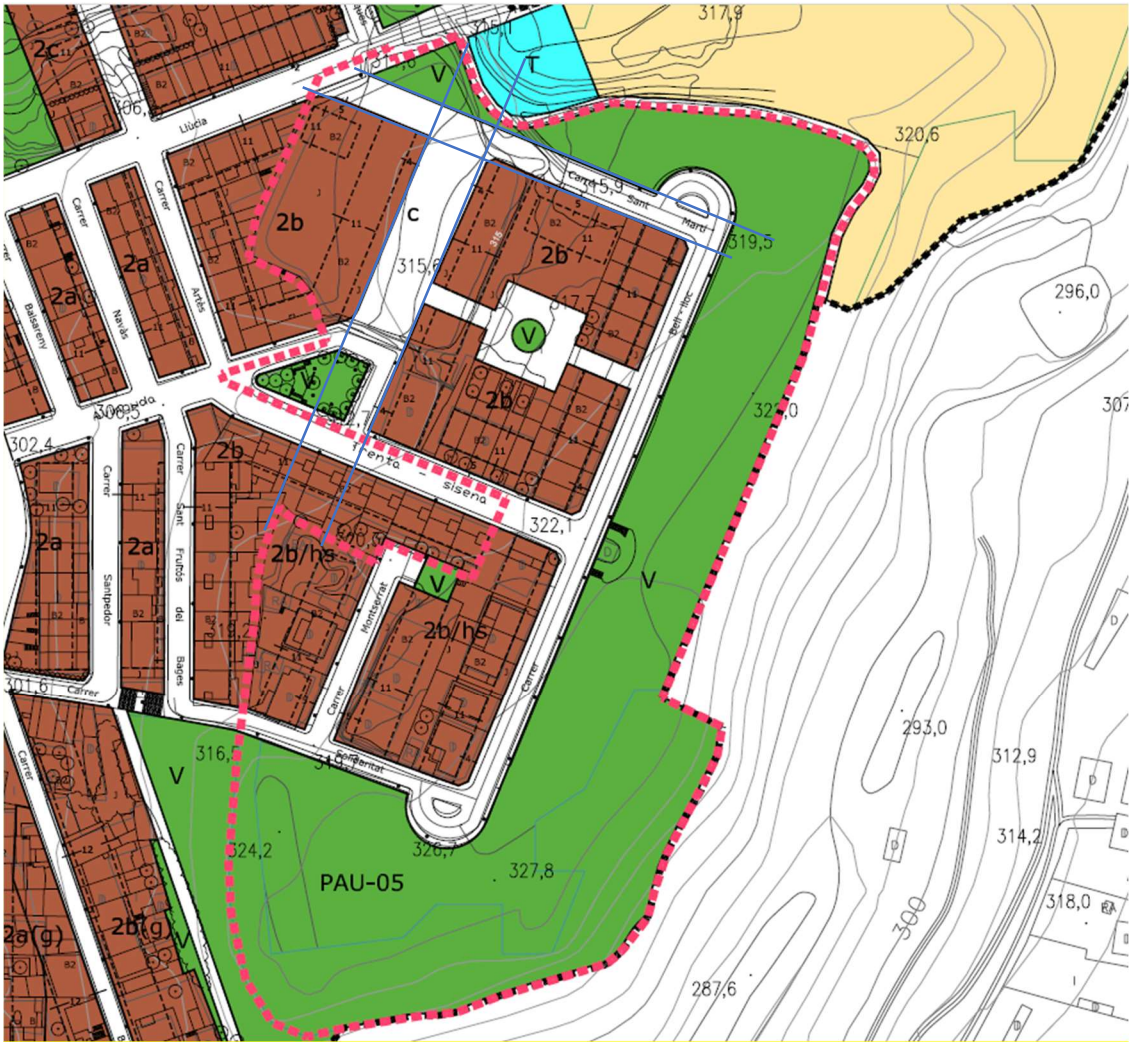
Objectius:
*Completar la **urbanització d'aquest sector** que tanca l'extensió del nucli urbà de Sallent cap al turó de Bonavista.*
Classificació del sòl: urbà consolidat.
Paràmetres urbanístics:

- *Superfície total de l'àmbit: 37.984 m2*
- *Índex d'edificabilitat bruta: 0,55 m2st/m2*
- *Usos: L'ús principal serà el residencial. S'admetran també els usos compatibles amb el principal.*
- *Densitat d'habitatges: 110hab/Ha*
- *Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat i ja desenvolupat*
- *Reserves de sòl per a sistemes urbanístics públics:*
  - *a) els sòls destinats a espai lliure indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim el 35% de la superfície total de l'àmbit). Aquesta reserva inclou el 13,51% corresponent als espais lliures amb pendents superiors al 20%.*
  - *b) l'espai viari indicat en els plànols d'ordenació a escala 1:2000.*
- *Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.*
- *Sistema d'actuació: **projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2001***
- *Condicions d'edificació: segons la zona 2b"*

Uns dels objectius d'aquesta Modificació Puntual del POUM és el de corregir les alineacions de carrers i cantonades de l'àmbit PAU-05, en aquells trams de carrer que falten per urbanitzar i l'altre és la modificació dels paràmetres d'edificació de les plantes baixes de les parcel·les que donen front a l'est del C. Montserrat Roig, ambdues dintre del PAU-05.

Es pot comprovar en els plànols d'ordenació del POUM que les alineacions dels trams de carrers que resten per urbanitzar no són ortogonals o paral·leles entre si, i no coincideixen amb les dels anteriors planejaments que definien l'àmbit d'actuació. Per altra banda en els plànols del POUM es defineixen cantonades aixamfranades, mentre que en els documents de planejament anteriors, les cantonades no tenien xamfrà i acabaven rectes.

Atenent que el sector ve delimitat històricament diferents instruments urbanístics i que les alineacions present en l'actual POUM no coincideixen amb les anteriors i que l'objectiu del manteniment de la delimitació d'aquest àmbit és la finalització de la urbanització; amb aquesta modificació es volen corregir les alineacions dels trams de carrers que resten per urbanitzar i, d'aquesta manera, fer viable l'objectiu de la delimitació del sector, que no és altre que completar la urbanització de l'àmbit, tot garantint la viabilitat de la urbanització que resta per executar.



Extracte del plànols d'Ordenació del POUM O-03 (5/32). I superposició de línies per la comprovació de l'ortogonalitat dels carrers.

Per tot això es considera que aquesta Modificació Puntual del POUM es justifica atenent els interessos públic i privats concurrents i, per sobre de tot, per facilitar l'execució de les determinacions del POUM i garantir la seguretat jurídica de les actuacions d'urbanització i futura edificació que resten per executar.

En aquest sentit, com ja s'ha exposat la modificació de les alineacions no deixa de ser una correcció imprescindible per l'execució del planejament i la gestió urbanística pendent.

En tot cas, aquesta modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment, ni de cap sistema urbanístic.

2.2.- Ordenació de les plantes baixes de les parcel·les situades a l'est del C. Montserrat Roig.

La següent modificació consisteix en la modificació dels paràmetres que ordenen l'edificació de la planta baixa de les edificacions situades a la vorera est del C. Montserrat Roig.

L'ordenació de l'edificació a les parcel·les que donen front a la vorera est del C. Montserrat Roig (dintre del Polígon d'actuació PAU-05, Beringues Bellavista) està establerta en els plànols d'ordenació, pel que fa a les separacions de l'edificació amb el carrer, la profunditat edificable, el número de plantes i, per la clau urbanística 2b, Zona d'Ordenació residència entre mitgeres, Suburbana.

Així, segons els plànols d'ordenació la distància de l'edificació respecte al carrer és de 5m. tant en la planta baixa com en les plantes pis, la profunditat edificable és de 11 m. i l'alçada reguladora, que ve donada per el nombre de plantes (B2: Baixa més dos), és de 10 m.

Amb aquesta modificació es pretén possibilitar la construcció de la planta baixa de les parcel·les que donen al C. Montserrat Roig fins al límit amb l'alineació al carrer, sense perjudici de la separació de 5 m. que actualment contempla la Normativa Urbanística.

D'aquesta forma es possibilitaria la formació d'un façana de carrer més definida, atenent la irregularitat del front de carrer que ara defineixen les edificacions existents, i també donaria més flexibilitat en la construcció dels futurs habitatges atenent que aquests es podrien construir en substitució del talús natural de terres tot aprofitant la diferència de cota entre el C. Montserrat Roig i el C. Bell-Lloc, (carrer oposat al Montserrat Roig).

Aquesta modificació no comporta l'augment d'edificabilitat de les parcel·les que optessin per alinear les plantes baixes al front de carrer. En aquest sentit la edificabilitat resultant de l'ocupació del front de la parcel·la no podria superar mai la edificabilitat resultant de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació que actualment ordenen les edificacions de la zona 2b. És a dir que l'augment d'ocupació en planta baixa s'hauria de compensar amb la disminució de l'alçada o profunditat edificable de les futures edificacions.

3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS i AGENDA

Segons l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RegLUC) l'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal o, en aquest cas, d'aquesta modificació puntual, ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Ara bé, les modificacions que es relacionen en aquest document no tenen incidència en les determinacions de l'avaluació econòmica i financera que actualment s'estableixen en el vigent POUM. En aquest sentit, no es modifica cap de les determinacions del PAU-05, atès la rectificació de les alineacions del sector serveix per adequar les determinacions del POUM al projecte de reparcel·lació ja aprovat i l'altre, al no modificar la edificabilitat del sector, no suposa cap alteració de les determinacions de l'avaluació econòmica i financera del vigent POUM:

Pel que fa a l'informe de sostenibilitat econòmica, tal i com s'ha explicat, la present modificació no té conseqüència en el balanç econòmic del POUM ni tampoc sobre les seves previsions i per tant, no es considera que tingui un impacte negatiu sobre els interessos públics previstos en el POUM.

4.- INFORME AMBIENTAL

Per tal de donar compliment als preceptes legals de la formulació del Planejament Urbanístic així com a la modificació d'aquest, la legislació medi ambiental i urbanística estableix l'obligatorietat de sotmetre els plans i programes a l'avaluació ambiental sempre que aquests tinguin efectes significatius en el medi ambient.

Atès l'abast i contingut de les modificacions proposades en aquest document es considera que aquestes no tenen efectes significatius sobre el medi ambient per les raons que es justifiquen a continuació.

La disposició addicional vuitena, de la "Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica", regula les regles aplicables per a l'avaluació ambiental de plans i programes, i en el seu apartat 6.c estableix el següent:

> *"c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica**, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*
>
> *Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix **només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment**.*
>
> *Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà."*

Així mateix pel que fa a la lletra a) de l'apartat quart del mateix article 6 de la Llei 16/2015, s'estableix el següent:

> *"Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."*

Aquesta modificació del POUM comporta la correccions en les alineacions dels plànols d'ordenació del POUM i, en tot cas, la reordenació de les condicions d'edificació d'una zona molt concreta del PAU-05 Beringues-Bellavista..

En aquest sentit, i en referència a les excepcions abans esmentades la present modificació puntual és desenvolupa única i exclusivament en Sòl Urbà i no té l'objecte d'establir el marc de una futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i, per altra banda, atenent la classificació del sòl on és desenvolupa, no pot tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa natura 2000 en els termes establerts en la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'Espasi d'Interes Natural.

En conclusió, la modificació puntual proposada no contradiu els criteris de sostenibilitat ambiental del vigent POUM, no s'altera el model de desenvolupament urbanístic establert en aquest i, finalment, no produeix efectes significatius sobre el medi ambient, per tot això es considera que la present modificació puntual no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental.

5.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

Segons l'article 118.4 del RegLUC Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació i també s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Segons l'article 3 del DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada l'àmbit d'aplicació d'aquests estudis és el següent:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Com ja s'ha exposat anteriorment la present modificació del POUM només té l'objecte de corregir o modificar alguna de les determinacions del POUM en l'àmbit del PAU-05 Beringues-Bellavista, en aquest sentit, l'àmbit de l'actuació és sòl urbà consolidat i no es pretén implantar nous usos o activitats respecte al planejament vigent.

Per tot això es considera que aquesta modificació està fora de l'àmbit d'aplicació del Decret 344/2006 i, per tant no cal redactar un nou estudi de mobilitat generada atenent que l'actual POUM ja conté l'estudi pertinent on s'ha estudiat la mobilitat global del municipi que inclou l'àmbit de la present modificació.

6.- MEMÒRIA SOCIAL

Les modificació de les alineacions dels carrers i la dels paràmetres de l'edificació de les plantes baixes del les parcel·les est del C. Montserrat Roig, no tenen incidència en la memòria social del POUM vigent.

En tot cas es pot comprovar en el document "Memòria social" del vigent POUM, en l'apartat de mesures de foment de l'habitatge assequible, que en el PAU-05 Beringues-Bellavista no hi ha previst la incorporació d'habitatge assequible.

	SECTORS	sostre residencial nova implantació	habitatges totals	Hab. Protecció oficial %	sostre	hab.	Hab. Preu concertat %	sostre	hab.
SUD-01	PUIG BO	29.586,60	296	23,5	6.953	99	10,0	2.959	42
SUD-02a,b	CORNET - LES GRANGES	8.000,00	118	20,0	1.600	23	10,0	800	11
SUD-03	ROCAUS	13.425,00	124	20,0	2.685	38	10,0	1.343	19
SUD-08	CABRIANES EST	6.430,60	64	20,0	1.286	18	10,0	643	9
SUD-09	CABRIANES SUD	5.500,00	63	20,0	1.100	16	10,0	550	8
TOTAL EN SÒL URBANITZABLE		62.942,20	665	103,5	13.624	195	50,0	6.294	90
SMU-01	CAN BERENGUER	9.000,00	98	20,0	1.800	26	10,0	900	13
SMU-02a,b,c	ATENEU	1.883,00	21	20,0	377	5	10,0	188	3
SMU-03	PUJADA DE LA BONAVISTA	3.039,05	35	20,0	608	9	10,0	304	4
SMU-04	HORTA DEL RECTOR	1.295,00	14	20,0	259	4	10,0	130	2
SMU-05a,b	JARDINS DE LA RIERETA	1.297,92	12	20,0	260	4	10,0	130	2
SMU-06	BARRI DELS HORTS	22.658,00	242	20,0	4.532	65	10,0	2.266	32
SMU-07	PARC DE LES MASIES	1.465,00	17	20,0	293	4	10,0	147	2
SMU-08a,b,c	INDUSTRIAL EL COGULLÓ EST	4.080,00	46	20,0	816	12	10,0	408	6
PAU-01	CORNET CENTRE	7.000,00	80	20,0	1.400	20	10,0	700	10
PAU-02	EL GUIX	0,00							
PAU-05	BERINGUES-BELLAVISTA	0,00							
PAU-07	CABRIANES I	0,00							
PAU-08	CABRIANES II	6.105,00	48	20,0	1.221	17	10,0	611	9
PAU-09	CABRIANES III	0,00							
PAU-10	SINDICAT	4.635,00	52	20,0	927	13	10,0	464	7
PAU-11	HOSTAL DEL CAMP	1.310,00	5						
PAU-12	MANSO MASFERRER I	1.242,00	11	20,0	248	4	10,0	124	2
PAU-13	MANSO MASFERRER II	2.630,00	24	20,0	526	8	10,0	263	4
TOTAL EN SÒL URBÀ (SMU I PAU)		67.639,97	705	260,00	13.266	190	130,00	6.633	95
TOTAL		130.582	1.370		26.890	384		12.927	185

Font: Memòria social del Vigent POUM. Quadre d'habitatge assequible dels diferents sectors.

En el mateix apartat de la memòria es justifica la no reserva d'habitatge assequible, atenent que l'objectiu de la delimitació de l'àmbit PAU-05, és únicament amb l'objectiu de completar la urbanització:

> *"Els àmbits de planejament derivat que no apareixen en la taula anterior no contenen sostre residencial. Alguns dels polígons d'actuació urbanística estan parcialment desenvolupats o en desenvolupament, i per tot i tenir una edificabilitat d'ús residencial no es consideren de nova implantació i són àmbits sense reserves per a l'habitatge protegit. En primer lloc, en el PAU-02 el Guix l'objectiu és el trasllat i reordenació dels habitatges ja existents dispersos pel flanc de la muntanya per situar-los al llarg del carrer existent a peu de vessant. En segon lloc, el PAU-05 Beringues-Bellavista és un sector ja consolidat que es manté únicament amb l'objectiu de completar la urbanització. Finalment, el PAU-07 Cabrianes I i el PAU-09 Cabrianes III són sectors a punt de ser desenvolupats i amb un projecte de reparcel·lació ja aprovat en el qual no es contemplen reserves d'habitatge protegit."*

Per tot això, la present modificació puntual, no té cap incidència en les reserves que la legislació vigent preveu en matèria de promoció d'habitatge per donar resposta a les necessitats socials del municipi de Sallent i, finalment, no modifica les determinacions de la Memòria Social vigent del POUM.

Finalment cal indicar que en la Segona Modificació Puntual del POUM de Sallent, es va suprimir una errada material en els plànols d'ordenació on, s'establia una clau urbanística "hs" per a la reserva de habitatge protegit en el PAU-05, tot justificant que la mateixa normativa del sector ja establia la no reserva d'habitatge assequible, i perquè el sector ja tenia aprovada la reparcel·lació.

7.- DETERMINACINOS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

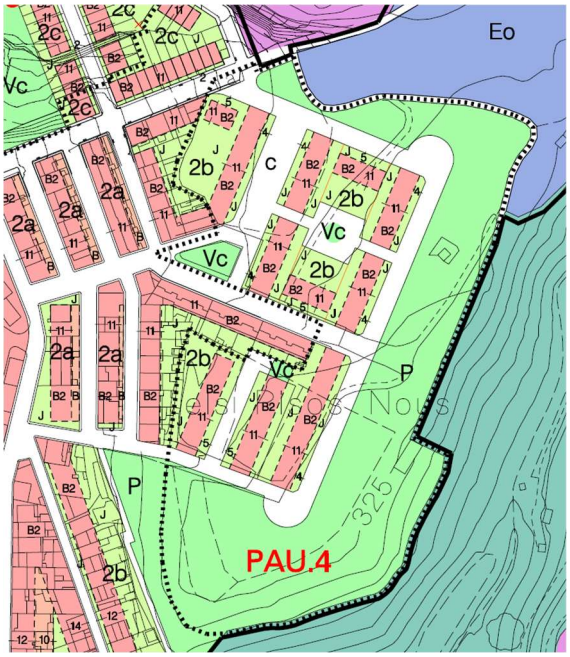
7.1.- Rectificació de les alineacions dels carrers pendents d'urbanització.

Com ja s'ha exposat anteriorment amb la present modificació puntual del POUM de Sallent es volen corregir les alineacions dels carrers que resten per urbanitzar al PAU-05 PAU-05 Beringues – Bellavista, per tal de poder fer efectiu els projecte de reparcel·lació aprovat i la urbanització pendent i, en tot cas, per garantir la seguretat jurídica d'aquests procediments o figures de gestió.

La correcció es centra en el tram de Carrer Sant Martí des d'on actualment acaba la urbanització fins a la connexió amb el C. Santa Llúcia i, en el Passeig Josep Fàbregues des de la plaça de l'Avg. Trenta-sisena fins a la trobada amb el nou tram del C. Sant Martí i en el passatge que unirà l'Avinguda Trenta-Sisena amb la placeta del Dr. Fleming situada entre aquesta avinguda i el C. Bell-Lloc.

Font: Vissir ICGC. Ortofoto actual amb els carrers pendents d'urbanització.

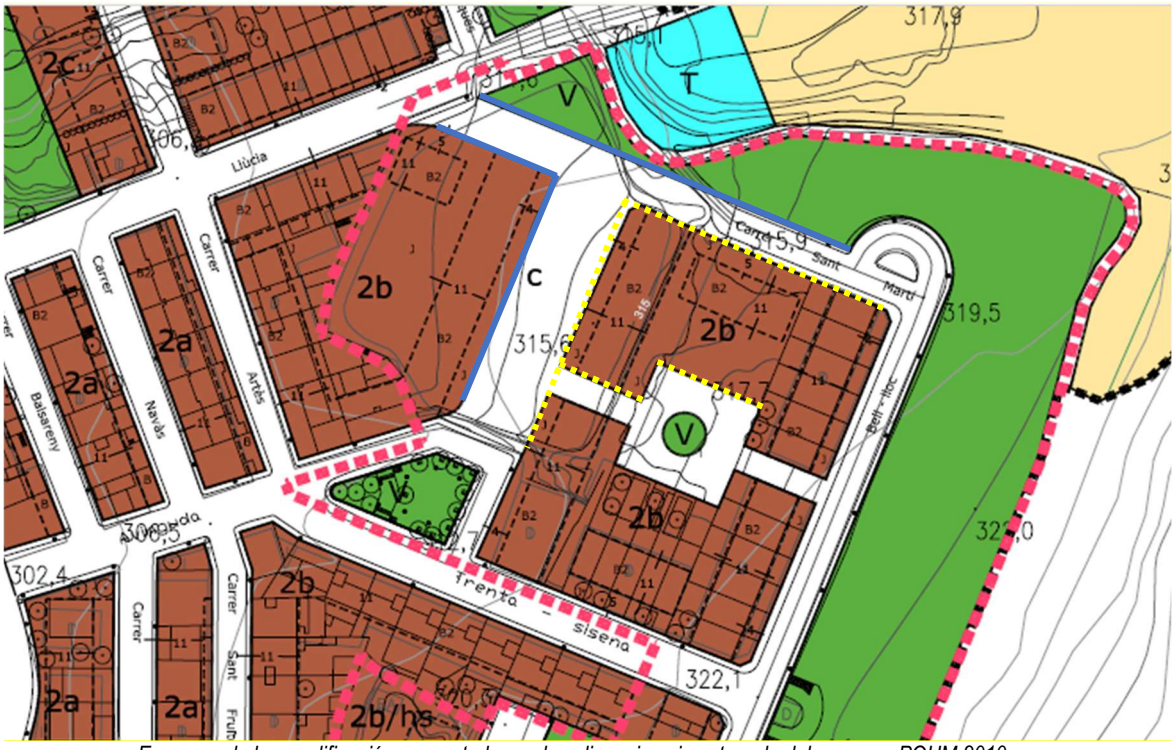
Seguidament es fa la comparació de la ordenació dels àmbits entre el planejament general anterior i l'actual POUM. Amb aquesta comparació es vol fer palesa l'ordenació que ha tingut el Sector PAU-05, anteriorment PAU-04, que es derivada del PGO del 1990 (suspès) i de les successives Normes de Planejament Urbanístic del 2005 i 2007. És amb l'ordenació d'aquests planejaments generals, anteriors a la vigència de l'actual POUM, que es van desenvolupar i aprovar els projectes de reparcel·lació i urbanització. Si bé per l'escala del dibuix, no es pot comprovar bé l'errada en les alineacions, si que es pot comprovar que la cantonada est entre l'Avinguda Trenta-sisena i el C. Sant Martí, és aixamfranada, en l'actual POUM, mentre que en les NNPPUU del 2005-2007, és recta.



Font: Normes de Planejament Urbanístic 2005. Sallent
Extracte Plànol d'Ordenació C1(Planejament anterior)

Font: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 2010, Sallent
Extracte Plànol d'Ordenació O-03 (5/32). (planejament vigent)

En la figura següent es mostren esquemàticament les alineacions que s'han corregit. Com es pot comprovar la principal correcció ha estat efectuada en la cantonada entre la façanes est del Passeig Josep Fàbregues i la façana nord del C. Sant Martí. Així mateix, també s'ha corregit la cantonada est entre aquests dos vials atenent que els projectes de reparcel·lació i urbanització anteriors, així com els antics instruments de planejament de Sallent, determinaven que aquesta cantonada acabava a noranta graus i no amb xamfrà tal com està prevista en el POUM del 2010.



Esquema de les modificacións executades en les alineacions i cantonada dels carrers. POUM 2010

Alineacións correctes (sense modificacions)

Alineacións incorrectes (Modificades)

Aquesta correcció d'alineacions de carrer té l'objectiu de adequar el planejament vigent a les alineacions provinents del sector delimitat en els antics planejaments amb els quals es van redactar i aprovar els projectes de reparcel·lació i urbanització. En aquest sentit, aquesta modificació, no suposa cap alteració de les superfícies dels Sistemes viaris o d'Espais Lliures, així com tampoc de les superfícies d'ocupació o edificabilitat del sector, ni de les parcel·les resultants.

Finalment cal precisar que no es modifiquen les alineacions de les parcel·les amb la urbanització ja executada, atenent que aquestes alineacions es van executar en aplicació dels instruments de reparcel·lació i urbanització aprovats.

<u>Afectacions de la modificació en el POUM:</u>

Aquesta modificació de planejament només afectarà a la documentació gràfica i, concretament a la representació de les alineacions dels C. Sant Martí en la front sud, en l' Avinguda Trenta-sisena en el front est, en el passatge que porta a la placeta del Dr. Fleming i les parts posteriors de les parcel·les que donen a aquesta placeta. Així, els plànols que cal modificar són els següents:

- Plànol O-03a, Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e:1/5.000)
- Plànol O-03 (5/32), Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e: 1/2.000)

7.2.- Ordenació de les plantes baixes de les parcel·les situades a l'est del C. Montserrat Roig.

Per fer possible aquesta modificació es proposa introduir una nova subclau en la normativa urbanística de la zona 2b, Zona d'Ordenació residència entre mitgeres, Suburbana del PAU-05.

Conseqüentment, es modifiquen els plànols d'ordenació del PAU-05 Beringues-Bellavista, per tal de concretar el front de façana afectat per aquesta modificació.

Afectacions de la modificació en el POUM:

1.- Cal introduir una nova subclau en les parcel·les que donen front a la vorera est del C. Montserrat Roig, en aquest sentit es modifica la següent documentació gràfica:

Plànols d'Ordenació:

- Plànol O-03a, Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e:1/5.000)
- Plànol O-03 (5/32), Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e: 1/2.000)

2.- Es modifica l'article 62 del POUM, amb la introducció d'una nova subclau de la següent forma:

Article 62. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona de suburbanes (Clau 2b)

1. Les alçades reguladores màximes corresponen al número de plantes de la forma següent:

- PB (planta baixa) de 3,00m a 4,50m

- PB.1 (planta baixa i un pis) 7m

- PB.2 (planta baixa i dos pisos) 10m

2. Les edificacions que es construeixin en terrenys procedents de reparcel·lacions o divisions de finques hauran de respectar una façana mínima de quatre metres (4m).

3. La densitat màxima admesa correspon a 1hab/90m² de sostre.

4. Només es permetran els cossos oberts que sobresurtin en façana principal, amb un vol màxim de 0,80m. i que no superi el 10% de l'ample del vial que tingui enfront. Es prohibeixen els miradors i tribunes.

5. En general, no s'autoritzaran cossos que sobresurtin en l'espai interior d'illa, amb excepció del cos d'ascensor per al cas de finques existents sense posibilitat d'encabir-hi l'aparell nou dins de la profunditat edificable.

6. Es permeten els següents usos: habitatge, bars i restaurants, turístic, comercial a la planta baixa, sanitari-assistencial, socio-cultural i recreatiu.

7. S'admet l'ús industrial en 1ª i 2ª categoria.

8. En el supòsit que la planta baixa no assoleixi l'alçada màxima permesa, el diferencial d'alçada no podrà acumular-se a les plantes pis, de forma que aparegués una tercera planta no admesa aprofitant l'espai sota coberta.

9. Subzona (Clau 2b')

Les plantes baixes de les parcel·les situades al costat est del C. Montserrat Roig del al PAU-05 Beringues-Bellavista podran construir-se adossades a l'alineació del carrer sempre que l'edificació resultant no superi l'edificabilitat que li pertocaria a la parcel·la en aplicació dels paràmetres que defineixen l'ordenació de la zona.

En aquest sentit la edificabilitat que li pertoca a la parcel·la és la resultat d'aplicar els paràmetres de distància al carrer, profunditat edificable, número de plantes, alçada reguladora i demés paràmetres de l'edificació que venen definits en els plànols d'ordenació en els plànols d'ordenació i la normativa urbanística del POUM.

En el cas de que la planta baixa es construeixi adossada a l'alineació del carrer, la coberta d'aquesta planta serà plana formant una terrassa.

Modificació de la documentació gràfica

Les dues modificacions que es volen portar a terme modifiquen el plànols d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística de Sallent, exclusivament en l'àmbit del PAU-05, Beringues-Bellavista, de la següent manera:

Planejament vigent: Plànol O-03, Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (PAU-05 Beringues Bellavista)

Planejament modificat: Plànol O-03, Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (PAU-05 Beringues Bellavista)

Sallent, a data de la signatura electrònica.

RELAT LOZANO, ALBERTO (FIRMA)

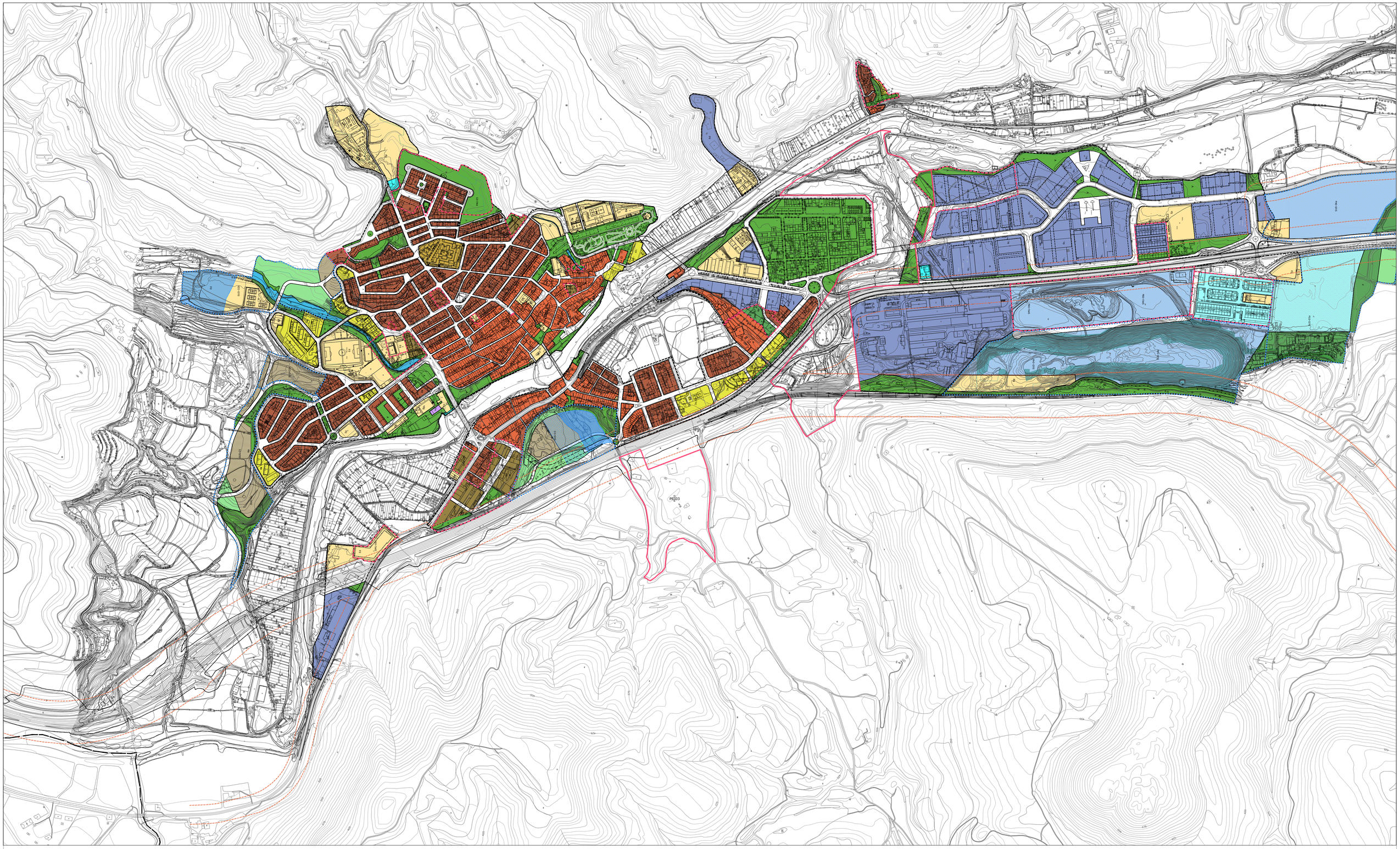
Firmado digitalmente por RELAT LOZANO, ALBERTO (FIRMA)
Fecha: 2025.02.14 10:29:51 +01'00'

Arquitecte, Col. 44222

8.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol O-03a, Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e:1/5.000)
- Plànol O-03 (5/32), Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (e: 1/2.000)

- Plànol O-03 (5/32), proposta de l'àmbit de suspensió de llicències.



LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL

LÍMIT DEL SÒL URBÀ

SISTEMES

- C — SISTEMA VIARI
- V — ESPAIS LLIURES URBANS / P >20%
- V_1 — ESPAIS LLIURES URBANS DE TRANSFORMACIÓ / P >20%
- P — ESPAIS LLIURES PERIURBANS / P >20%
- E — EQUIPAMENTS / P >20%
- Hd — HABITATGE DOTACIONAL
- T — INFRASTRUCTURES TÈCNIQUES I SERVEIS
- H — SISTEMA HIDROLÒGIC
- ÀREA NO EDIFICABLE PER MOTIUS GEOLÒGICS
- ÀREA NO EDIFICABLE TEMPORALMENT PER MOTIUS GEOLÒGICS
- SERVITUD VIÀRIA
- SERVITUD FERROVIÀRIA
- SERVITUD AÈRIA

ZONES SÒL URBÀ

- 1 — NUCLI ANTIC
- 2 — 1a,1b,1c EDIFICACIÓ RESIDENCIAL ENTRE MITGERES
- 3 — 2a,2b,2b_2c,2d CIUTAT JARDÍ
- 4 — 3a,3a_,3a_,3b BLOCS AÏLLATS
- 5 — 4a,4b ORDENACIONS EXISTENTS
- 6 — 5a,5b INDÚSTRIA
- 6a,6b,6c,6d EDIFICACIÓ AÏLLADA/MÀXIMA
- (g) REQUERIMENTS GEOTÈCNICS SUPLEMENTARIS
- (he) HABITATGE SOCIAL

ÀMBITS PLANEJAMENT DERIVAT SÒL URBÀ

- PAU — ÀMBIT EXECUCIÓ PA
- SNU RESIDENCIAL — V, E
- SNU ACT. ECONÒMIQUES — V, E
- SNU INDUSTRIAL — V, E

SECTORS SÒL URBANITZABLE

- SUD-RESIDENCIAL SÒL EDIFICABLE / SÒL CESSIÓ / P >20%
- SUD-ACT. ECONÒMIQUES SÒL EDIFICABLE / SÒL CESSIÓ / P >20%
- SUD-INDUSTRIAL SÒL EDIFICABLE / SÒL CESSIÓ / P >20%
- PLA ESPECIAL

SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS

01. Puigbò
02. Cornet-Les Granges
03. Rocaus
04. Zona industrial "El Coguló" Oest
05. Torrent Mas Coves
06. Ampliació Illa Sud
07. Cal Lleó
08. Cabrianes Est
09. Cabrianes Sud

POLÍGONS D'ACTUACIÓ

01. Cornet centre
02. El Guix
03. La Boltjosa-Est
04. Torrent de Manyanes
05. Beringues - Bellavista
06. Polígon "Illa Sud" Est
07. Cabrianes I
08. Cabrianes II
09. Cabrianes III
10. Sindicat
11. Hostal del Camp
12. Manso Masferrer I
13. Mànso Masferrer II

SECTORS DE MILLORA URBANA

01. Can Berenguer
02. Ateneu
03. Pujada de la Bonavista
04. Horta del Rector
05. Parc de la Riereta
06. Barri de les Hortes
07. Parc de les Masies
08. Zona industrial "El Coguló"
09. La Boltjosa

PLANS ESPECIALS

01. Llebregat-Gavarresa
02. Riera de Soldevila
03. La Carrerada

O-03 a

ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Ajuntament de Sallent

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM

NÚM. 17

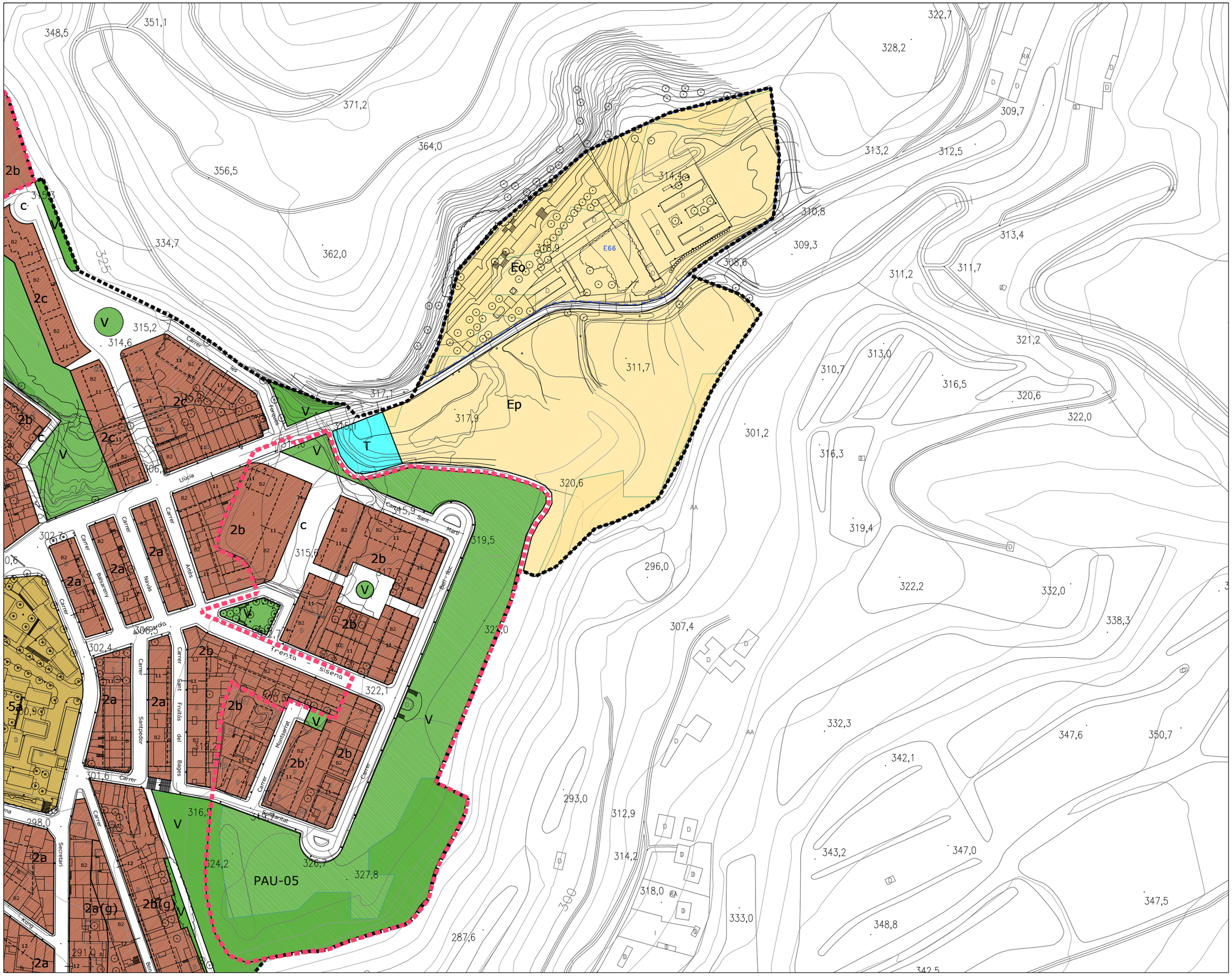
PAU-05, Beringues-Bellavista

SETEMBRE 2024

Escala A1 1/5000 — Escala A3 1/10000

0m 50 100 200 400

0m 100 200 400 800



LÍMIT DEL TERME MUNICIPAL

LÍMIT DEL SÒL URBÀ

SISTEMES

ZONES SÒL URBÀ

ÀMBITS PLANEJAMENT DERIVAT SÒL URBÀ

C — SISTEMA VIARI

V — ESPAIS LLIURES URBANS / P<20%

V_1 — ESPAIS LLIURES DE TRANSFORMACIÓ / P>20%

P — ESPAIS LLIURES PERIURBANS / P<20%

E — EQUIPAMENTS / P<20%

Hd — HABITATGE DOTACIONAL

T — INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES I SERVEIS

H — SISTEMA HIDROLÒGIC

SÒL NO EDIFICABLE PER MOTIUS GEOLÒGICS

SÒL NO EDIF. TEMPORALMENT PER MOTIUS GEOLÒGICS

SERVITUD VIÀRIA

SERVITUD FERROVIÀRIA

SERVITUD AÈRIA

1 — NUCLI ANTIC 1a-1b-1c

2 — EDIFICACIÓ RESIDENCIAL ENTRE MITGERES 2a-2b-2c-2d

3 — CIUTAT JARDÍ 3a-3a_-3b-3b_

4 — BLOCS AÏLLATS 4a-4b

5 — ORDENACIONS EXISTENTS 5a-5b

6 — INDÚSTRIA 6a-6b-6c-6d

ÀMBIT EXECUCIÓ OBLIGATÒRIA PAU/UA

ELEMENTS PROTEGITS

E00 — RESERVA EQUIPAMENT GEOTÈCNICS SUPERFICIALS

(g) — SUPERFÍCIES GEOTÈCNICS

(hd) — HABITATGE SOCIAL

ÀMBIT EXECUCIÓ PA

SMU RESIDENCIAL

SMU ACT. ECON.

SMU INDUSTRIAL

SECTORS SÒL URBANITZABLE

SUD-RESIDENCIAL SÒL EDIFICABLE SÒL CESSIÓ / P<20%

SUD-ACT. ECONÒMIQUES SÒL EDIFICABLE SÒL CESSIÓ / P<20%

SUD-INDUSTRIAL SÒL EDIFICABLE SÒL CESSIÓ / P<20%

PLA ESPECIAL

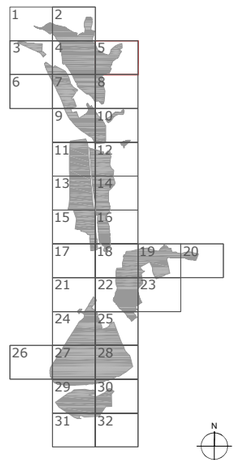
Ajuntament de SALLENT

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM

NÚM 17

PAU-05, Beringues-Bellavista

SETEMBRE 2024



O-03

ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

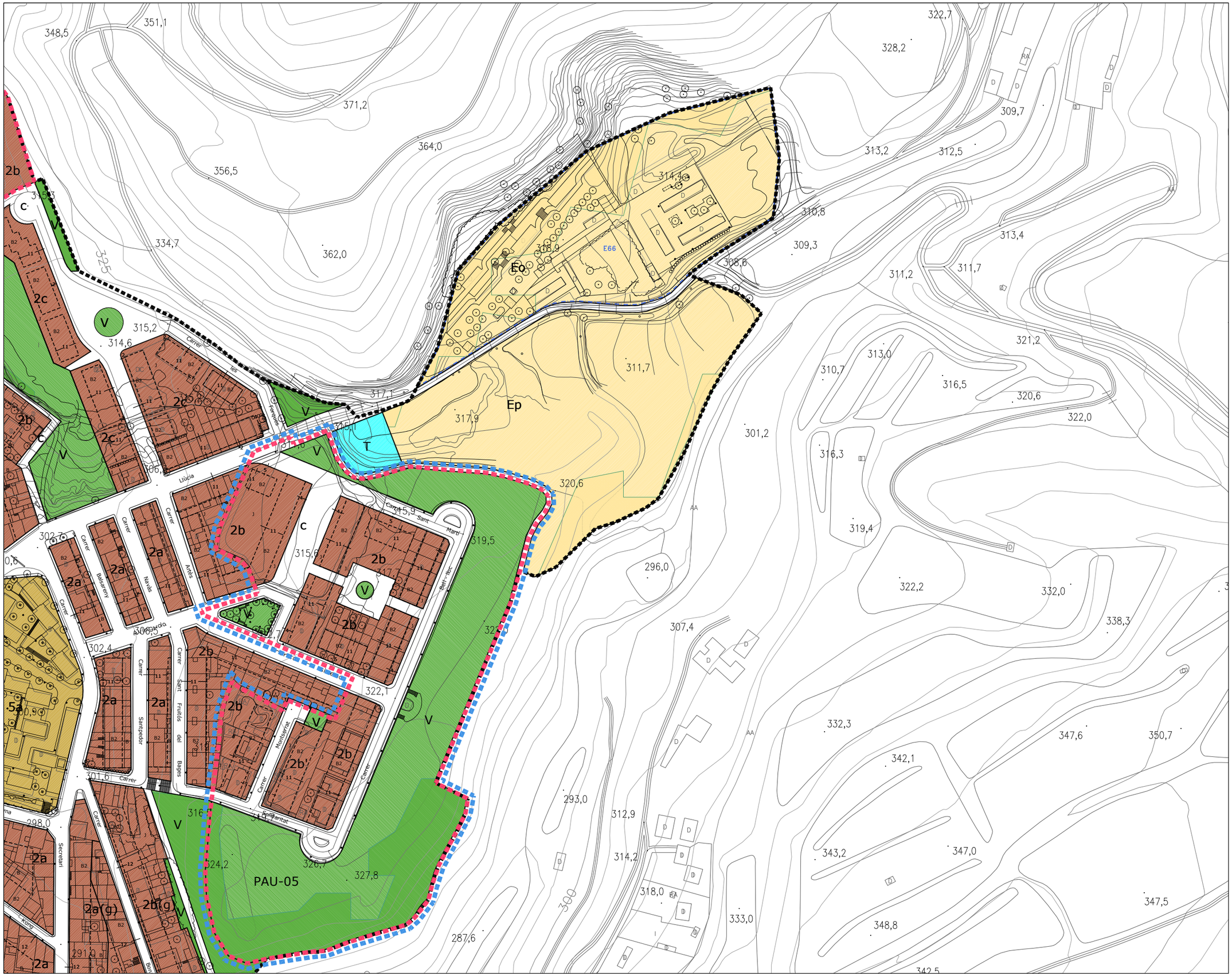
Contingut Plànol:

Núm. Full POUM: 5/32

Escala A1 1/1.000 1/2.000 Escala A3

0m 10 25 50

0m 5 25


PAU-05
Eo
Ep
E66
2a
2b
2c
2a(g)
2b(g)
V
T
C
Carrer Lleó
Carrer Formatge
Carrer Llúcia
Carrer Sant Martí
Carrer Balmaseda
Carrer Sant Fructós del Bages
Carrer Santjeodor
Carrer Secretari
Carrer Navàs
Carrer Artés
Carrer Balmaseda
Carrer Montserrat
Carrer Bellaterra
Carrer Bellaterra
Carrer Bellaterra