

***12a Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística
Municipal de Sallent en referència al reajustament d'alineacions i
rasants i el reconeixement de la realitat física existents a les
finques del carrer Estació 6-8 de Sallent***

Ajuntament de Sallent

INDEX

1. ANTECEDENTS	3
2. OBJECTE	3
3. PROPIETAT	4
4. IMATGES ESTAT ACTUAL	4
5. JUSTIFICACIÓ	9
6. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	11
7. QUADRE DE SUPERFÍCIES	13
8. PLÀNOLS	14

1. ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent, va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 19 de maig de 2010, amb posterioritat es va publicar en el DOGC núm. 5672 de 16 de juliol de 2010, actualment aquest Planejament Urbanístic està en plena vigència.

En el temps transcorregut fins a l'actualitat en el treball diari i en l'aplicació de les diferents disposicions, s'han detectat errades materials i de conceptes que caldria esmenar, aclarir i/o millorar.

A continuació es justifica i es proposa la modificació d'una de les disposicions abans esmentades.

2. OBJECTE

L'objecte del present document és la modificació puntual pel reajustament d'alineacions i rasants i el reconeixement de la realitat física existents a les finques del carrer Estació 6-8.

Les finques del carrer Estació 6-8 estan classificades com a sòl urbà i qualificades com al sòl industrial, clau 6, segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent.

Les finques del carrer Estació 6-8 limiten amb el front del carrer Estació, i per la part posterior a un camí sense urbanitzar, antic camí de Sallent a Santpedor.

Les finques del carrer Estació 6-8 estaven construïdes quasi en la seva totalitat. En data 21 de gener de 2020 es va concedir llicència per tal d'enderrocar part de les naus i reparació de la resta degut al seu mal estat.

En els Plànols d'Ordenació de Sòl Urbà, el POUM no reconeix l'alineació dels edificis existents per la part posterior i deixa en fora d'ordenació les edificacions i tampoc reconeix el camí que s'estreny fins al punt de ser impossible el seu pas.

3. PROPIETAT

Les finques del carrers Estació 6-8 de Sallent, objecte de la present modificació, són propietat de l'empresa ERNUST FINCAS SLU , amb domicili al C/ Ramon Esteve 11-15, Nau 1 Pol. Ind. Illa Sud de Sallent i CIF B64675564

4. IMATGES ESTAT ACTUAL



Vista des del carrer Estació.



Vista des del carrer Estació.



Vista de l'accés al camí.



Vista des del camí.



Vista de les façanes des del camí.



Vista de les façanes des del camí.



Ortofotomapa.

5. JUSTIFICACIÓ

Segons els articles 96, 97 i 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la modificació puntual de planejament respon a l'interès públic per reconèixer el límit existent del camí de Sallent a Santpedor i reconèixer els edificis existents.

La proposta respon a una projecció adequada dels interessos públics, en aquest sentit:

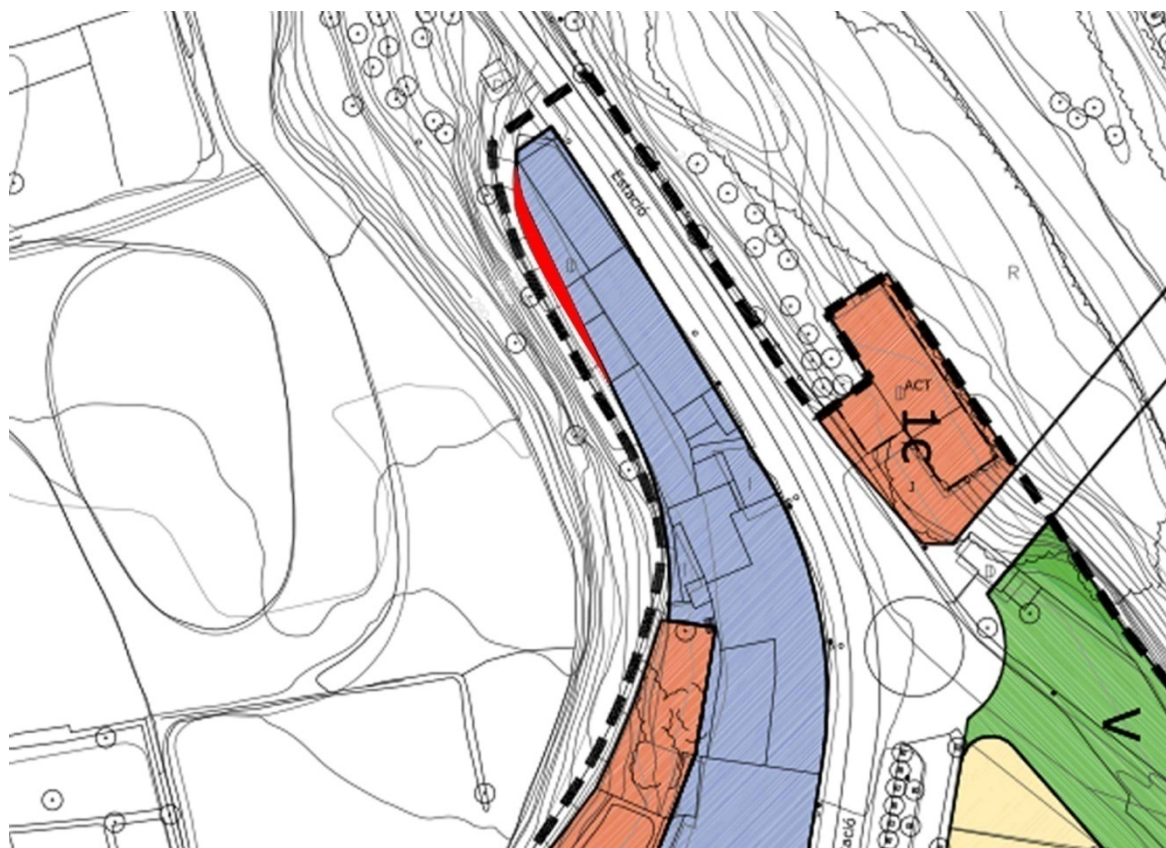
- El camí sense urbanitzar (antic camí de Sallent a Santpedor) al seu pas per les finques del carrer Estació 6-8 segons el planejament, no reconeix els límits actuals fins al punt que s'estreny fins a ser impossible el seu pas. La seva alineació no s'ajusta a la realitat física, caldria reconèixer i adequar el POUM a aquesta realitat.
- Les edificacions d'aquestes finques són edificis preexistents, construïts en els anys 1930. Tot i no estar protegides, tenen cert valor patrimonial industrial. Es considera que al tractar-se de construccions existents quan es va redactar el POUM, caldria reconèixer i adequar el POUM a la realitat física.

Segons l'article 97, aquesta modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos.

L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

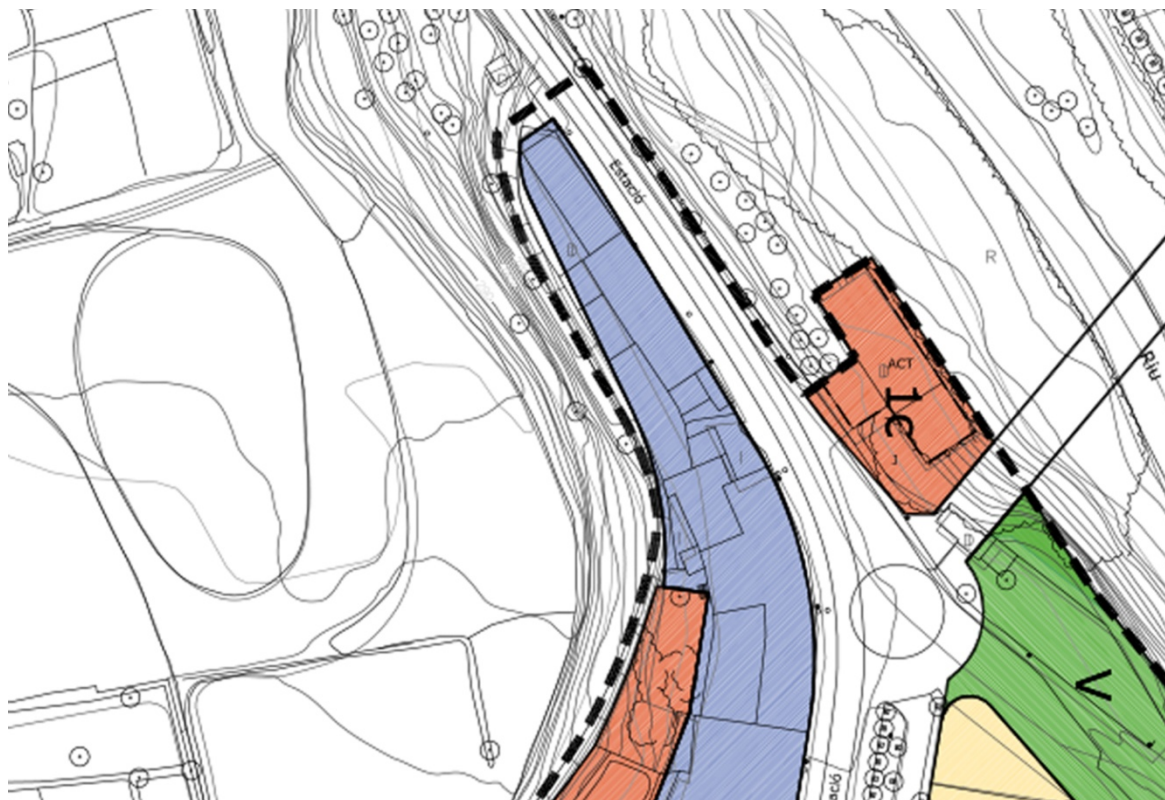
Alhora, es dóna compliment als articles 98, 99 i 100 del TLUC, ja que la modificació no afecta els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, tampoc comporta la transformació dels usos i no requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.



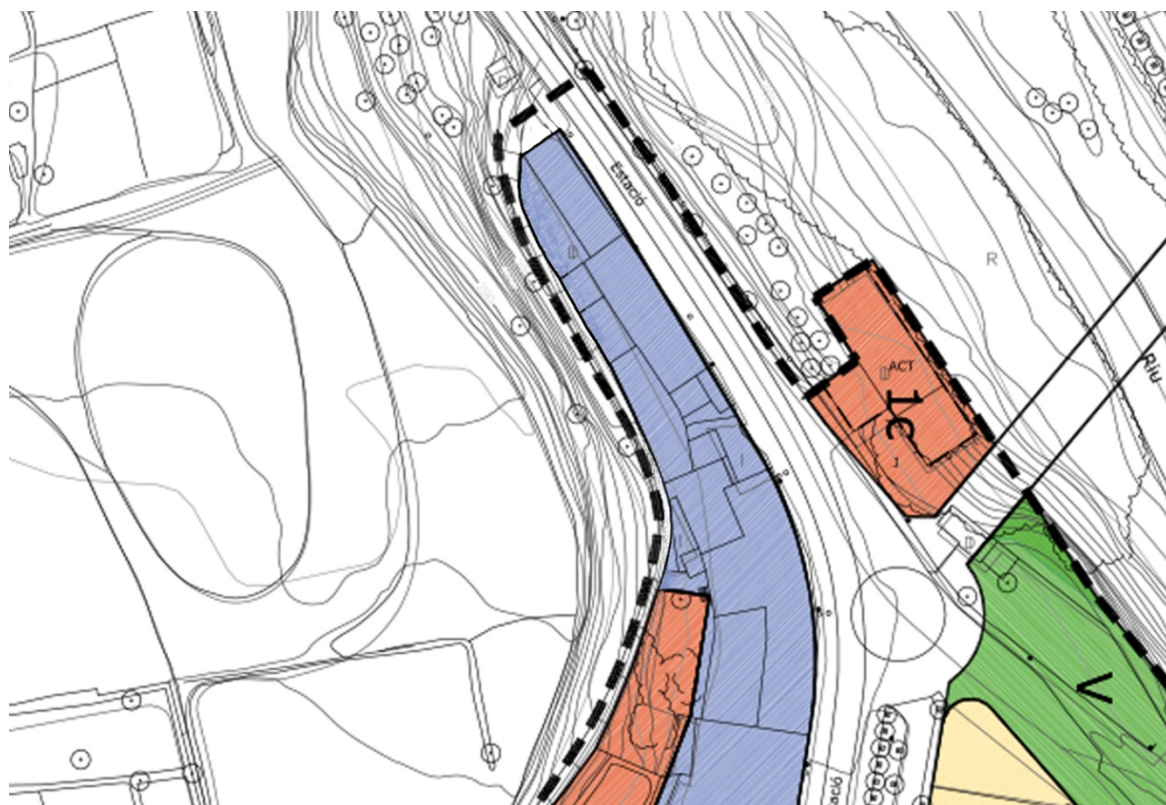
En vermell la part dels edificis fora d'ordenació.

6. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Plànol d'ordenació del POUM vigent



Plànol de modificació del plànol d'ordenació del POUM



7. QUADRE DE SUPERFÍCIES

Superfície finques carrer Estació 6-8 estat actual	1.171,67 m2
Superfície finques carrer Estació 6-8 segons ordenació del POUM	1.148,76 m2
Superfície finques carrer Estació 6-8 proposta modificació POUM	1.148,76 m2

Segons l'article 77 del Text refós del POUM de Sallent la intensitat màxima d'edificació per a cada parcel·la serà de 1m2st/m2s.

Superfície a construir carrer Estació 6-8 segons ordenació del POUM	1.148,76 m2
Superfície a construir carrer Estació 6-8 proposta modificació POUM	1.148,76 m2

Manresa, març de 2021

3ATARQUITECTURA SCP
Marc Ribera Canyadell

8. PLÀNOLS

B01. SITUACIÓ – EMPLAÇAMENT – ORTOFOTO

B02. PLANEJAMENT VIGENT

B03. TOPOGRÀFIC

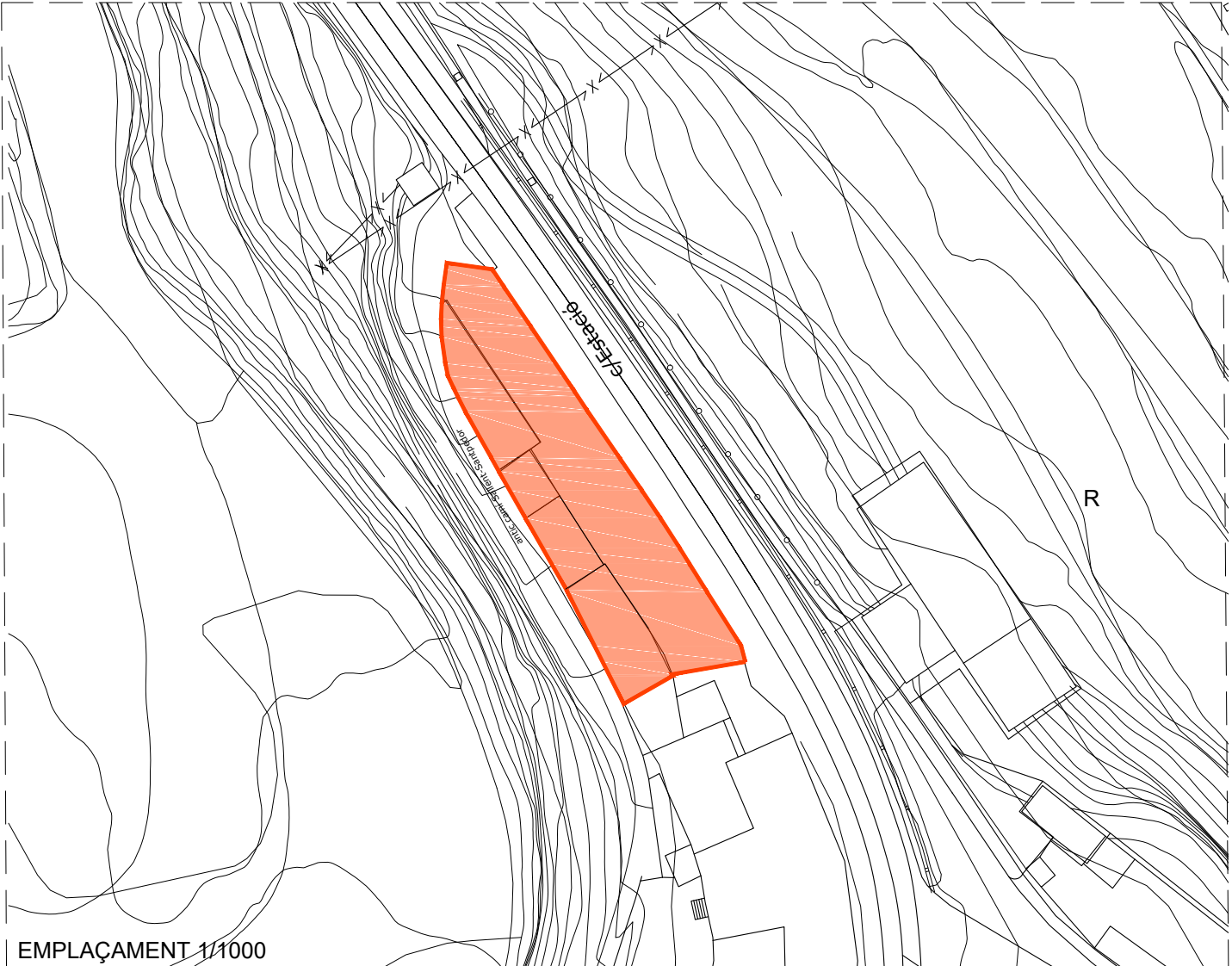
B04. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

B05. MODIFICACIÓ PLANEJAMENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

B06. MODIFICACIÓ PLANEJAMENT. TOPOGRÀFIC



SITUACIÓ 1/5000



EMPLAÇAMENT 1/1000



ORTOFOTO 1/1000

1821r

gener 20201

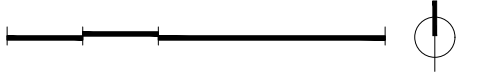
Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent

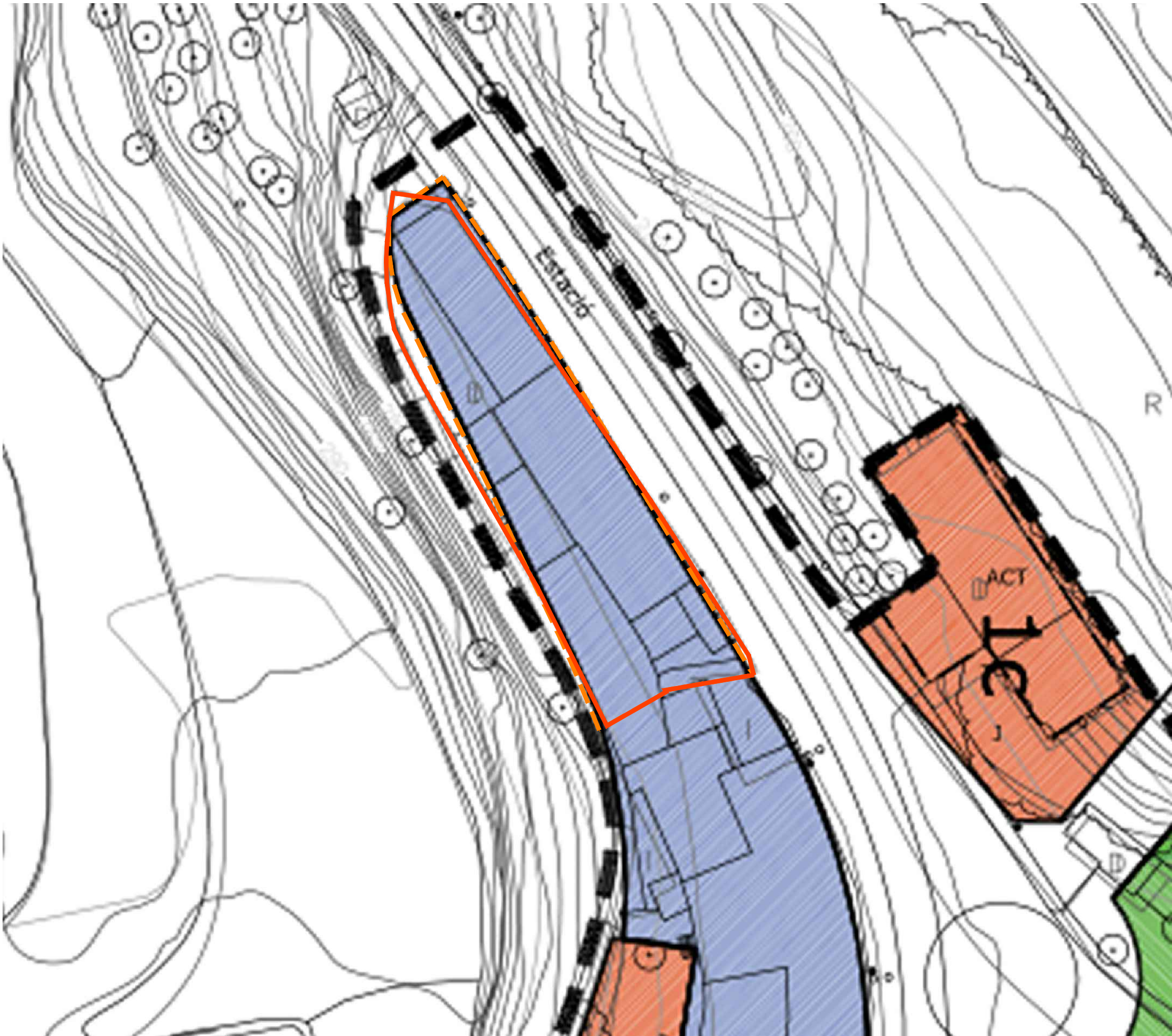
c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B01

SITUACIÓ - EMLAÇAMENT
ORTOFOTO

18-21-Mod_POUM.dwg





- SÒL URBÀ.
ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES
CLAU 6a1
- LÍMIT FINQUES ESTAT ACTUAL
- LÍMIT FINQUES SEGONS PLANEJAMENT

QUADRE SUPERFÍCIES

FINQUES EXISTENTS: 1.171,55 m2

SEGONS PLANEJAMENT: 1.148,76 m2

1821r

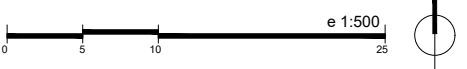
gener 20201

Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent
c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B02

PLANEJAMENT VIGENT

18-21-Mod_POUM.dwg





COORDENADES GEOREFERENCIADES

- vèrtex 1
x,y: 408316.3519, 4630437.8908
- vèrtex 2
x,y: 408307.5615, 4630455.3946
- vèrtex 3
x,y: 408301.3637, 4630466.2380
- vèrtex 4
x,y: 408297.1716, 4630473.5907
- vèrtex 5
x,y: 408289.3357, 4630488.2700
- vèrtex 6
x,y: 408288.4039, 4630499.4402
- vèrtex 7
x,y: 408288.6415, 4630501.9308
- vèrtex 8
x,y: 408289.1788, 4630505.6255
- vèrtex 9
x,y: 408296.1683, 4630504.6367
- vèrtex 10
x,y: 408334.3979, 4630446.8075
- vèrtex 11
x,y: 408335.0400, 4630444.3531

1821r

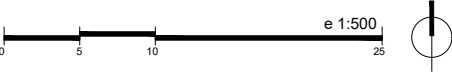
gener 20201

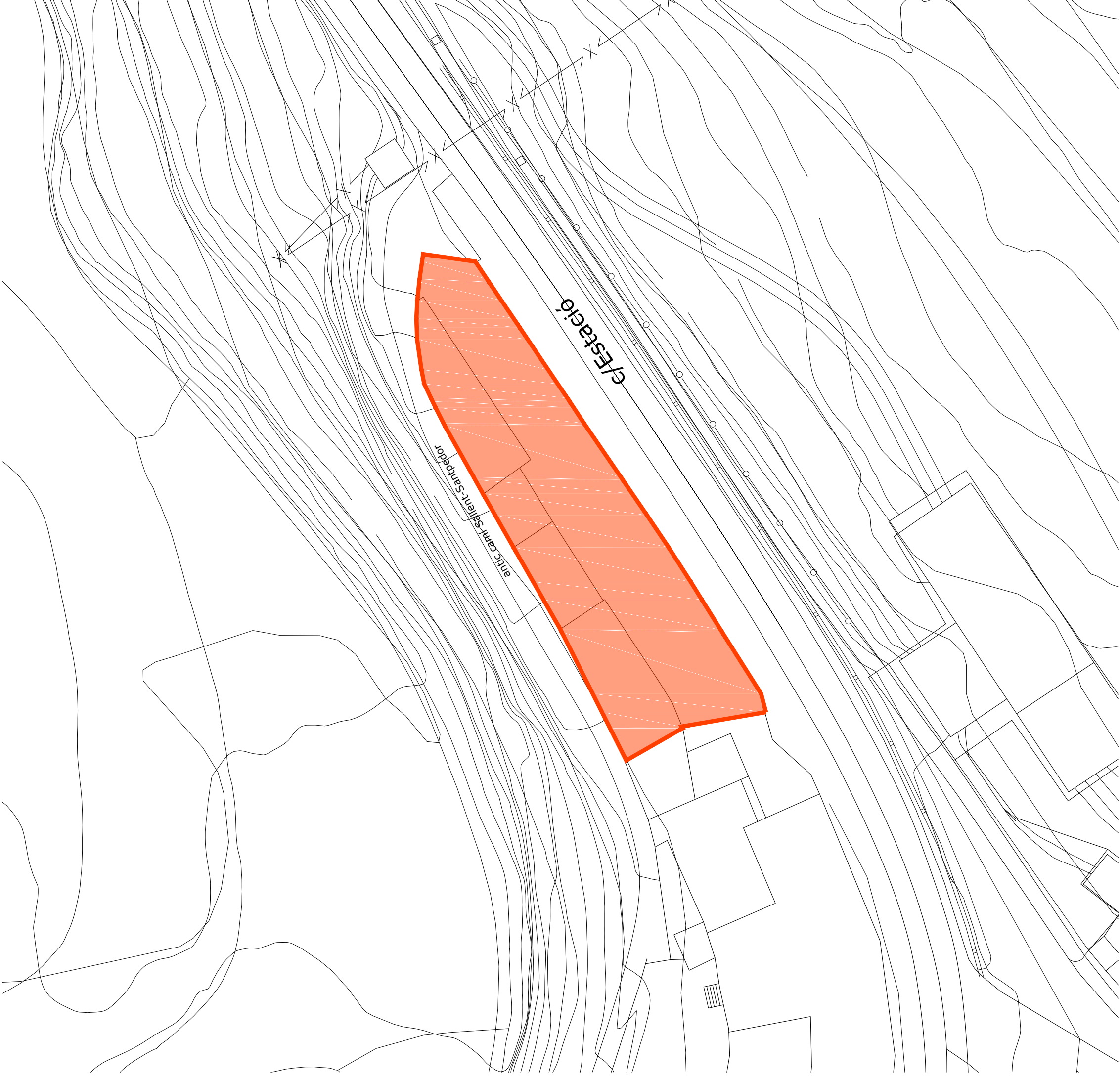
Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent

c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B03
TOPOGRÀFIC

18-21-Mod_POUM.dwg





PROPIETARIS

 ERNUST FINCAS SL

1821r

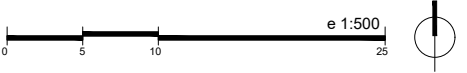
gener 20201

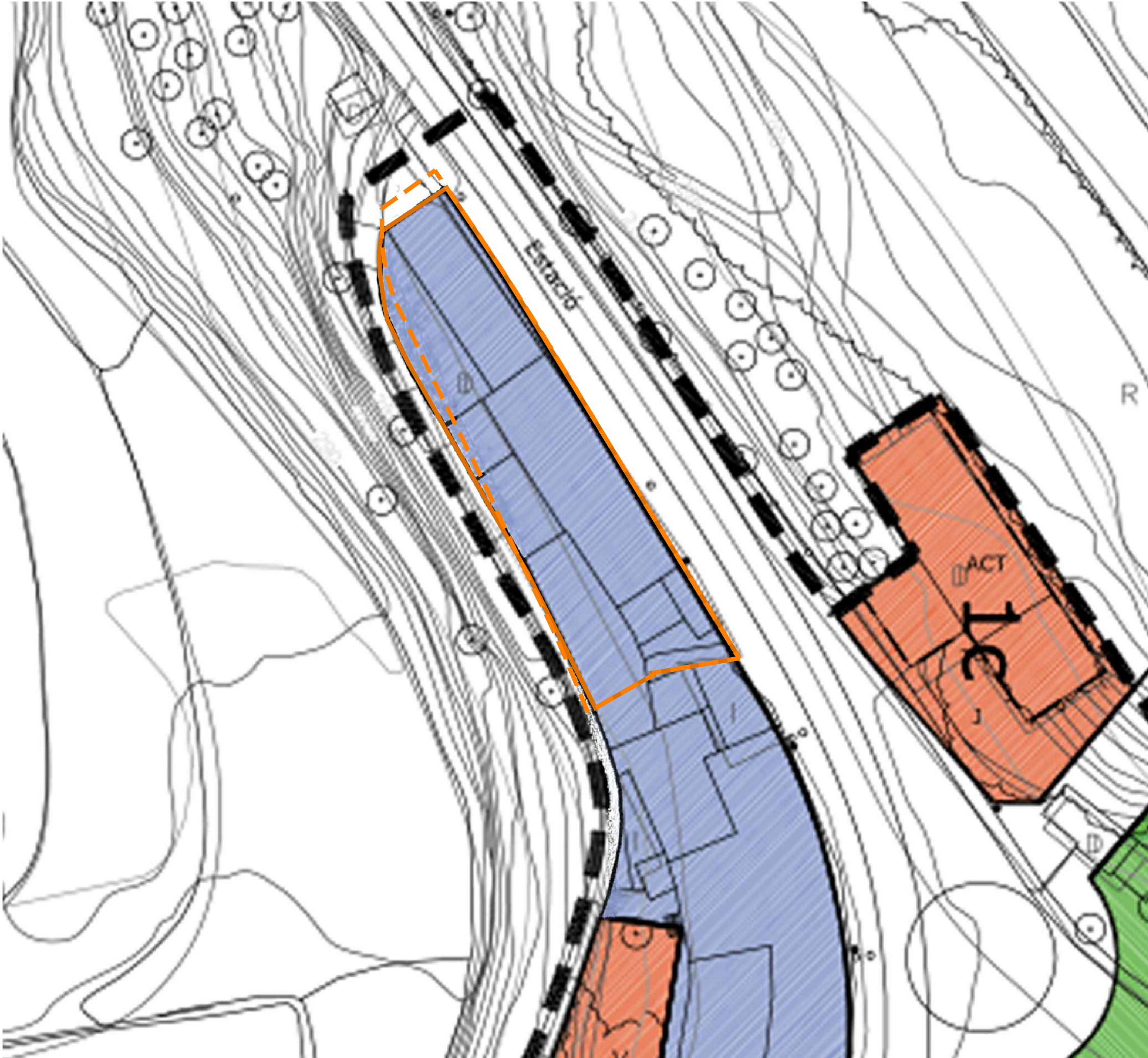
Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent
c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B04

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

18-21-Mod_POUM.dwg





-  SÒL URBÀ.
ZONA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES
CLAU 6a1
-  LÍMIT FINQUES SEGONS PLANEJAMENT
-  LÍMIT FINQUES MODIFICACIÓ PLANEJAMENT

QUADRE SUPERFÍCIES
SUPERFÍCIE FINQUES MODIFICACIÓ PLANEJAMENT: 1.148,76 m2

1821r

gener 2021

Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent
c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B05

MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
18-21-Mod_POUM.dwg





COORDENADES GEOREFERENCIADES

- vertex 1
x,y: 408316.3519, 4630437.8908
- vertex 2
x,y: 408307.5615, 4630455.3946
- vertex 3
x,y: 408301.3637, 4630466.2380
- vertex 4
x,y: 408297.1716, 4630473.5907
- vertex 5
x,y: 408289.3357, 4630488.2700
- vertex 6
x,y: 408288.4039, 4630499.4402
- vertex 7
x,y: 408296.5711, 4630505.1378
- vertex 8
x,y: 408334.4461, 4630444.2513

1821r

gener 2021

Modificació Puntual del Pla d'Ordenació
Urbanística Municipal de Sallent

c/ ESTACIÓ 6-8
Sallent

B06

MODIFICACIÓ PLANEJAMENT
TOPOGRÀFIC

18-21-Mod_POUM.dwg

