

2013/50478/N

14-6-17

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament

10 JUNY 2013

Ple del dia

Sallent 1 JUNY 2013

El Secretari, *[Signature]*



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya  
Central en sessió de **20 SET. 2013**  
amb les prescripcions d'ofici esmentades  
a l'acord

El secretari

Ferran Caparroz Pérez

Diligència per fer constar que s'aprova definitivament la Modificació  
Puntual núm. 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Sallent,  
promoguda i tramesa per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici la  
prescripció següent:

1.1 L'apartat 4 de l'article 149.2 del POUM de Sallent resta redactat de  
la manera següent:

"4.- En edificis multiresidencials de nova construcció, a les plantes  
baixes edificables en interiors d'illa, no s'admet l'ús d'habitatge més  
enllà de la profunditat edificable de les plantes pis, deixant com a no  
edificat el pati interior d'illa."

El secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



EXCM. AJUNTAMENT DE SALLENT

## 2a MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALLENT

### APROVACIÓ PROVISIONAL

MAIG 2013

Ref. P 03/12

100%  
100%  
100%  
100%



THE STATE OF THE CROWN  
THE STATE OF THE CROWN  
THE STATE OF THE CROWN

100%  
100%  
100%  
100%





## **2a. Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent.**

### **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'ha detectat errades materials i de conceptes, que caldrà esmenar, aclarir i/o millorar. Per altra banda, s'han incorporat algunes modificacions que ja es van plantejar durant la redacció del POUM, però que finalment no es van incorporar a causa de l'avancat estat de tramitació del POUM.

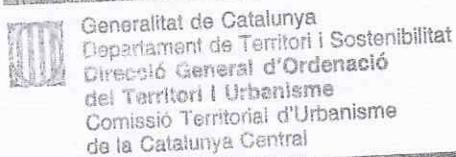
A continuació es justifiquen i es proposen les modificacions de les disposicions abans esmentades.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

## **2.- RELACIÓ DE MODIFICACIONS**

- 2.1.- Modificació i delimitació del tipus d'ús dels equipaments a la Zona del Tanatori.
- 2.2.- Incorporació de la Clau 2b a la Zona del Carrer Artés, cantonada amb el Carrer Santa Llúcia.
- 2.3.- Treure la qualificació de Hs en el PAU-05 Beringues - Bellavista.
- 2.4.- Inclusió Usos Complementaris al polígon Berenguer.
- 2.5.- Reconeixement sostre edificat i ajust normatiu a l'Hostal del Camp.
- 2.6.- Regulació de les obertures a les parets mitjaneres.
- 2.7.- Correcció errada material, SUD-04 a i b.
- 2.8.- Modificació de l'art. 16 de la Normativa (Fabrica Vella.)
- 2.9.- Aclariment de l'art. 149. Plantes baixes residencials
- 2.10.- Modificació gàlib edificable al Polígon Berenguer.
- 2.11.- Modificació de les garanties financeres per les activitats extractives.



## **2.1.-Modificació i delimitació del tipus d'ús dels equipaments a la Zona del Tanatori.**

### **2.1.1 Antecedents**

La zona situada al costat de l'actual Cementiri Municipal, a l'altra banda del Camí de Sant Martí de Fussimanya, on se situa el Tanatori Municipal de Sallent, és un sòl reservat a Sistemes Urbanístics d'Equipaments Polivalents (Ep), segons els Plànols d'Ordenació del POUM. Aquesta qualificació fa que l'ús de Tanatori es trobi en disconformitat amb els paràmetres del mateix POUM.

La instal·lació del Tanatori es va aprovar de conformitat amb les Normes de Planejament Urbanístic de Sallent aprovades en data 16 de desembre de 2005 i publicades al DOGC en data 2 de febrer de 2006, on d'acord amb els plànols d'ordenació es considerava aplicable una qualificació urbanística de sistemes d'equipaments públics (clau E) subzona de cementiris i tanatoris (clau Eo).

Si bé, l'ús del sòl que correspon actualment al Tanatori, no es incompatible amb l'activitat, ni amb la construcció existent, si no que deixa al Tanatori amb un ús disconforme amb el planejament. Per tal d'ajustar els usos existents en actualment en la zona amb els corresponents derivats del Planejament

### **2.1.2 Justificació**

Atesa la existència del Tanatori, la modificació es justifica per la necessitat de regularitzar els usos compatibles en la zona, amb l'ús existent. Per altra banda, s'han de tenir en compte les possibles necessitats d'ampliació del tanatori, o bé dels usos del Cementiri, per la proximitat d'aquest.

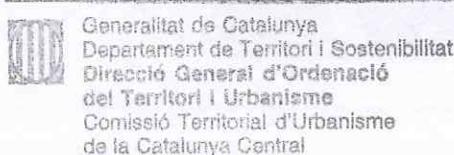
Per tant, caldria modificar els usos del sistema Ep, Equipament Polivalent, per el sistema d'Equipament Cementiri , Eo.

Per altra banda, atesa la gran dimensió del solar àmbit d'aquesta modificació, es proposa delimitar només una part del solar amb la Clau Eo, mentre que la resta quedaría encara amb la clau que actualment té.

Per últim, la modificació del ús dels sistemes en aquest àmbit, no crea dèficits urbanístics municipals, i es justifica la proposta de modificació per ajustar la realitat dels usos existents, en el sòl amb els usos permesos al Planejament Urbanístic.

### **2.1.2 Proposta de modificació.**

Es proposa la modificació dels plànols d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mitjançant la substitució de la clau Ep, per la clau Eo, en una superfície de 5.043 m<sup>2</sup>, tal com s'exposa a continuació:



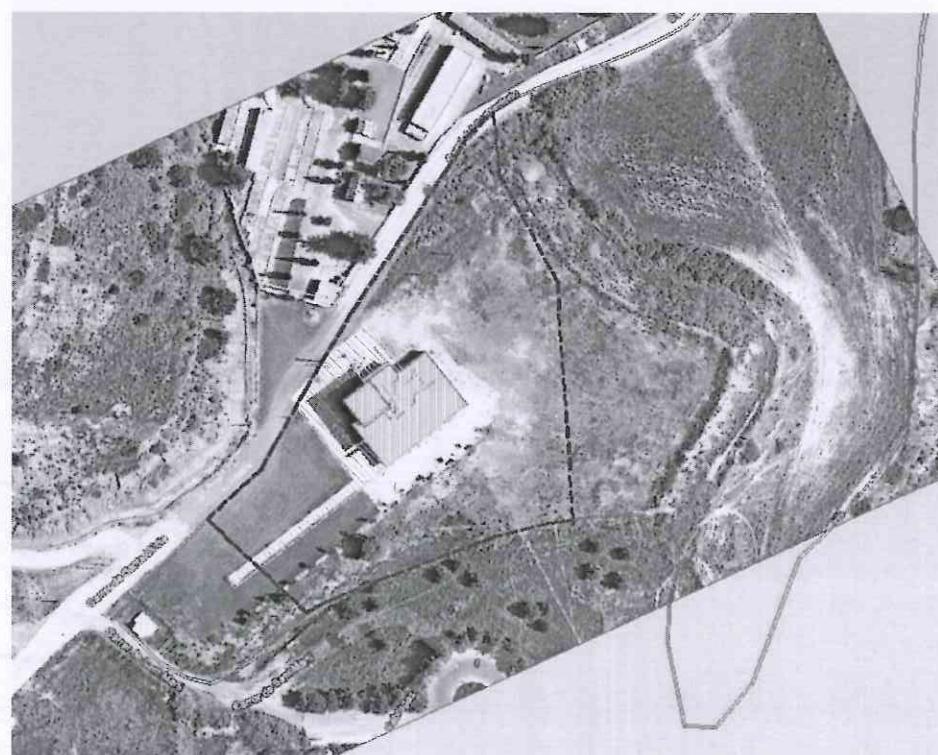
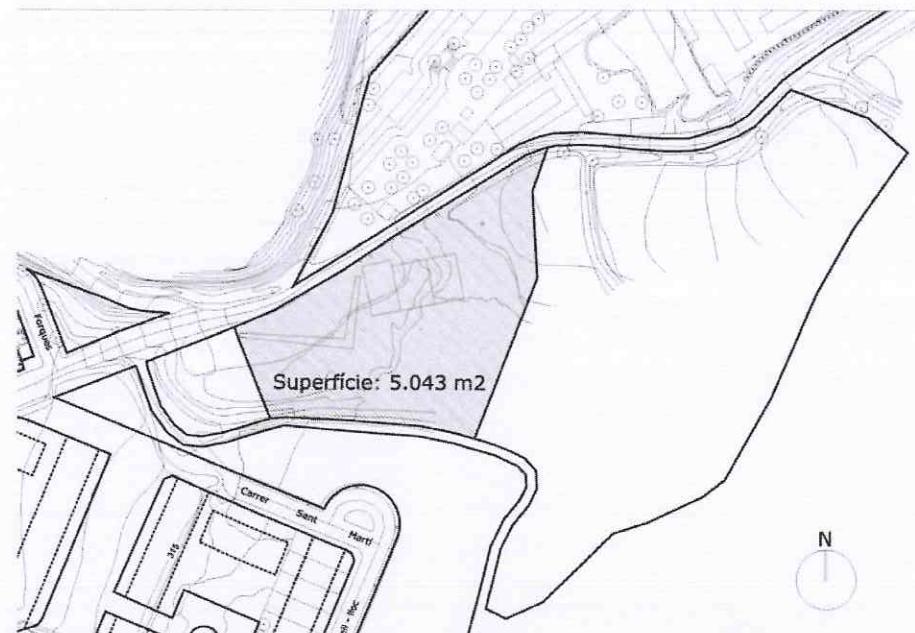
**Plànot d'ordenació del POUM vigent**



**Proposta de modificació del plànot d'ordenació del POUM**



**Plànols de la superfície de sòl a modificar, de clau Ep a clau Eo**





Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

## 2.2.- Incorporació de la Clau 2b a la Zona del Carrer Artés, cantonada amb el Carrer Santa Llúcia.

### 2.2.1 Antecedents

En els Plànols d'ordenació, l'illa de cases compresa entre el carrer Artés, i el PAU-05, Beringues - Bellavista i que limita a nord amb el carrer Santa Llúcia, i a sud amb la Plaça del Carrer Trenta-sisena, no té grafiada sobre seu cap clau urbanística amb la qual es pugui remetre a la normativa Urbanística.

Si bé existeix una clau 2b en la zona, aquesta es troba dintre del PAU-05, per tal d'aclarir la qualificació urbanística d'aquesta illa, caldria incloure en el plànol urbanístic la clau que li correspon a aquesta illa de cases compresa entre el carrer Artés i el PAU-05

### 2.2.2. Justificació

Per tal d'aclarir la situació urbanística de les finques existents en la zona, cal grafiar en el plànol urbanístic la clau que correspon a l'illa de cases compresa entre el carrer Artés i el PAU-05.

Segons les preexistències i claus urbanístiques d'aquesta zona, es considera que la voluntat inicial era qualificar amb la clau 2b aquesta illa de cases, seguint amb la mateixa qualificació de la zona en la que s'ubica.

Així mateix, s'observa que l'interior d'illa no és edificable, qualificat com a J, estructura característica de les zones amb clau 2b de la resta del municipi, per contra les zones amb clau 2a corresponen a illes amb edificabilitat de PB als espais interiors d'illa.

### 2.2.3 Modificacions dels departaments afectats

L'informe amb ref. Exp. U-34/13 (Bc/U-01) de la Direcció General de Comerç fa la següent consideració:

- A la clau 2b s'admet l'ús comercial sense especificar categoria d'establiment. D'acord amb els articles 6.1 i 9.2 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials, els petits establiments comercials no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.

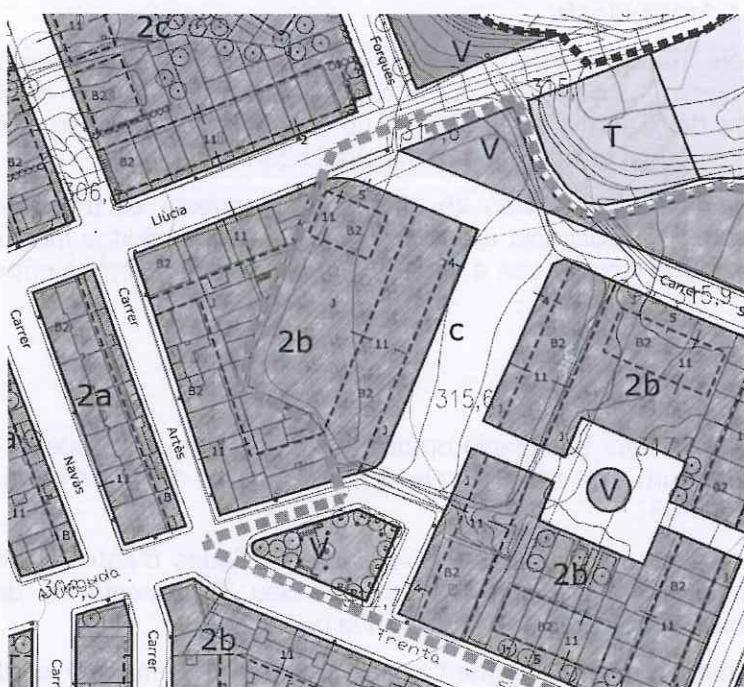
Per tal d'incloure aquesta consideració caldria modificar l'article 62.6 del POUM, el qual no és objecte d'estudi d'aquesta modificació, ja que aquesta només pretén aclarir una errada gràfica dels plànols del POUM.

De totes maneres, aquesta consideració es tindrà en compte per les properes modificacions del POUM.

### 2.2.4 Proposta de modificació.

Es proposa la modificació dels plànols d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mitjançant la col·locació de la clau 2b sobre l'illa de cases compresa entre el carrer Artés i el PAU-05, Beringues - Bellavista, tal com s'exposa a continuació:

## **Plànot d'ordenació del POUm vigent**



## *Proposta de modificació del plànot d'ordenació del POUM*



## 2.3.- Treure la qualificació de Hs en el PAU-05 Beringues - Bellavista

### 2.3.1 Antecedents

El sector PAU-05 Beringues-Bellavista, té com a objectiu principal la urbanització del sector que tanca la extensió del nucli urbà de Sallent. En aquest sector, existeix una subclau que qualifica a les parcel·les situades als carrers Montserrat, Solidaritat, i al sud del carrer Bell-lloc com a zona de reserva d'habitatges de protecció pública, clau (hs).

Aquesta qualificació va ser introduïda al Text Refós del POUM arrel de l'informe de la Direcció General per a la Promoció de l'Habitatge de 13 de març de 2009, elaborat en el procés de tramitació del POUM.

La zona en qüestió està desenvolupada totalment amb la urbanització i la reparcel·lació aprovades, i gairebé la totalitat de la edificació està executada amb una tipologia d'habitatge unifamiliar.

### 2.3.2 Justificació.

Segons els plànols d'ordenació del POUM, en la zona a que es fa referència existeix la subclau (hs), per tal de executar les reserves d'habitatges de protecció oficial. Ara bé, en realitat aquesta reserva no es podrà executar en el procés de desenvolupament del sector, atès que aquest sector ja compta amb la gestió urbanística executada, i per què pràcticament la totalitat de la zona ja està edificada, caldria eliminar la subclau (hs) de la zona.

Encara més quan segons l'article 85 de la Normativa Urbanística de Sallent, a la fitxa del PAU-05 Beringues-Bellavista, es defineix que les reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, no s'efectuaran al tractar-se d'un sector amb projecte de reparcel·lació aprovat i ja desenvolupat.

Per altra banda, segons l'article 5 de la Normativa urbanística del POUM, les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i el plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquest documents, es resoldran tenint en compte allò que disposa l'article 10 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En aquest aspecte, segons l'art. 10.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, 1/2010, de 3 d'agost:

#### *Regles d'interpretació del planejament urbanístic*

1. *Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.*

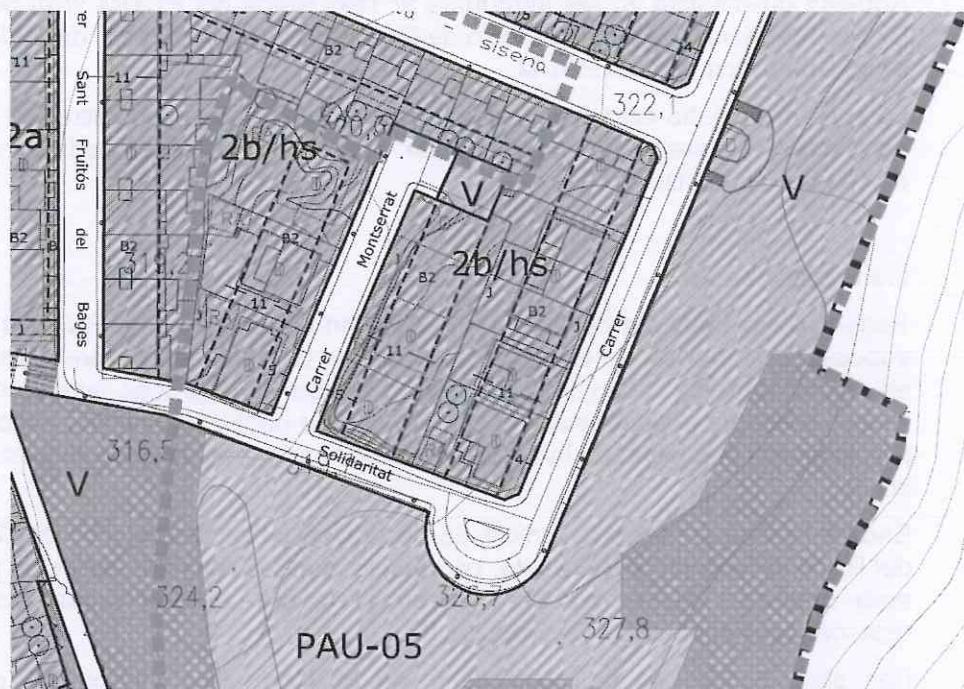
Per tant, es creu convenient eliminar la sub-clau (hs) del sector, referent als habitatges de protecció pública, per tal d'aclarir el règim dels habitatges existents i, per altra banda, ajustar el planejament urbanístic a la realitat, atès que aquesta zona delimitada per les

claus (hs), tal com en la fitxa urbanística reconeix, ja té el projecte de reparcel·lació aprovat i està pràcticament edificada amb habitatges de tipologia unifamiliar.

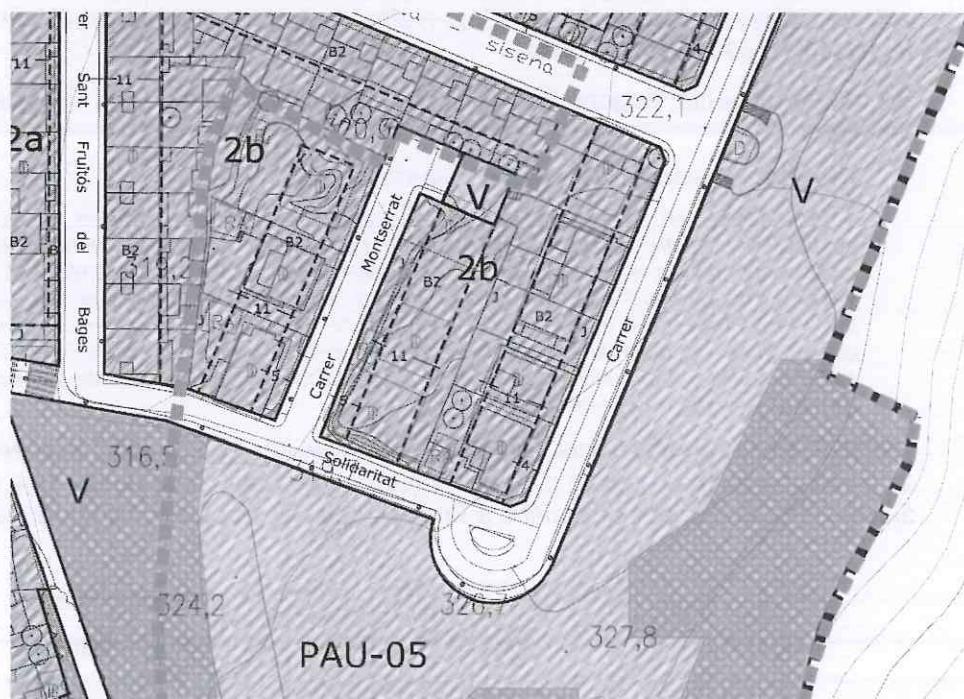
### 2.3.3 Proposta de Modificació.

Es proposa eliminar la subclau (hs) del PAU-05, Beringues-Bellavista, dels plànols d'ordenació del POUM, tal com s'exposa a continuació:

*Plànot d'ordenació del POUM vigent*



*Proposta de modificació del plànot d'ordenació del POUM*



## **2.4.- Inclusió Usos Complementaris al polígon Berenguer.**

### **2.4.1 Antecedents.**

En data 18 de juliol de 1990 es va aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector industrial Cabrianes- Berenguer. Aquest Pla Parcial desenvolupava la Modificació Puntual del Sector Cabrianes-Berenguer, per ampliar aquesta zona industrial.

Aquest Pla Parcial qualificava tota la nova zona industrial amb la clau 10a i els usos compatibles eren: Industrial, comercial, habitatges per al personal de vigilància, oficines, sanitari, cultural i esportiu.

En data 26 de maig de 1999 es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona la Revisió del Pla General d'Ordenació del Municipi.

Tot i això, segons la documentació d'aquest PGO, la zona industrial que s'està tractant, rebia la qualificació de Industria, Clau 6, subzona d'edificis aïllats, Clau 6c. Segons la normativa urbanística al Polígon Industrial Berenguer s'adoptaran les condicions d'edificació i ús fixades en el document del Pla Parcial del sector aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (exp. 89/001780).

En data 27 de maig de 2004, i segons la sentència 402 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, es va declarar nul l'accord de la Comissió d'Urbanisme en quan es va aprovar definitivament aquest planejament, i va ordenar la retroacció del procediment fins al moment de la seva aprovació provisional.

En data 7 de maig de 2003 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, va aprovar definitivament la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Sallent per l'assignació de nous usos en els sectors industrials del Municipi.

L'objecte d'aquesta modificació puntual era el d'incorporar més usos dels existents als polígons industrials de municipi. Entre aquests polígons i figurava el Berenguer. L'ampliació dels usos es produïa mitjançant la introducció de l'article 212 bis a la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de 26 de maig de 1999.

Aquest nou article admetia com a usos complementaris i compatibles amb l'industrial, l'ús definit a l'apartat 4 de l'article 212, corresponent a bar, restaurant i similar; l'ús definit a l'apartat 14 de l'article 212 corresponent a recreatiu, limitat a un únic establiment per polígon implantació del qual s'havia de justificar mitjançant un pla especial en atenció al funcionament i característiques pròpies de l'activitat: l'ús definit a l'apartat 2 de l'article 212, corresponent a hotels, prèvia redacció i aprovació d'un pla especial específic que justifiqui adequadament l'emplaçament i l'ordenació.

En data 6 de juny de 2003, l'Alcaldia va dictar el Decret per permetia la obtenció del permís municipal ambiental per a l'activitat de Bar Restaurant al Polígon Industrial Berenguer, fila 1 nau 11 gràcies a la modificació dels usos de 2003.

El 16 de desembre de 2005 i 31 de gener de 2008, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va acordar, de conformitat amb l'article 82.2 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, l'entrada en vigor de les normes de Planejament Urbanístic de Sallent. Aquestes Normes de Planejament van tenir una vigència de divuit mesos durant les quals s'havia de portar a terme la tramitació i l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Municipi.



En el període de vigència d'aquestes Normes els Polígons Industrials Berenguer, Pla del Mas, Berenguer 2, Pla de Manyanes i Plans de la Sala, es regien pels paràmetres reguladors corresponents als Plans Parcials.

En data 19 de maig de 2012, es va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent. Aquesta normativa qualifica el sòl comprés en l'àmbit del Pla Parcial del Polígon Industrial Berenguer amb les claus urbanístiques 6a2 i 6b.

El motiu de la modificació de la regulació urbanística d'aquesta zona, passant del Pla Parcial Original a les actuals claus urbanístiques industrials, es va creure convenient per adaptar la normativa urbanística a la realitat edificada, atès que en la zona nord del Polígon existeixen edificacions industrials en règim de divisió horitzontal, mentre que en la zona sud, existeix una única parcel·la amb diferents edificacions destinades a una sola activitat.

Per altra banda segons l'article 79 de la Normativa Urbanística els Polígons industrials Sud, Can Berenguer II, Pla de Manyanes, Plans de la Sala, i Pla del Mas, es regulen segons les disposicions específiques dels seus respectius plans parcials i que es recullen en versió refosa a l'annex de la Normativa.

#### **2.4.2 Justificació.**

Actualment ens trobem que en el Polígon Berenguer, que es regula mitjançant les claus urbanístiques 6a2 i 6b, no hi son admesos els usos complementaris referits en la modificació Puntual del Planejament Urbanístic de 2003, mentre que a tots els Plans Parcials Industrials, i per extensió a la resta de polígons industrials del terme, s'han introduït els usos complementaris de la modificació del planejament de 2003, tal i com es pot comprovar a l'Annex dels Plans Parcials del POUM.

Per altra banda, ens trobem que hi ha activitats de bar-restaurant, legalment implantades que actualment tenen l'ús en disconformitat amb el planejament. Si bé aquest fet no impossibilita l'activitat, caldria ajustar els usos existents amb els usos compatibles amb la normativa urbanística.

Per tant, Entenent que la voluntat al redactar la normativa urbanística del POUM, no era la d'extreure, o la de no incloure els usos complementaris i compatibles en aquest polígon en concret, si no, ans al contrari, la de refondre els usos admesos en la modificació puntual de 2003 a tots els polígons industrials del terme.

Que en la redacció del Text Refòs del Pla d'Ordenació Urbanística de Sallent, no es va prendre en consideració que el Polígon Berenguer I ja no es regia per el Pla Parcial original, si no per les claus urbanístiques industrials 6a2 i 6b, i que a causa d'això hi ha activitats que resten en un ús fora d'ordenació.

Caldria introduir un altre cop aquests usos complementaris, encara més tenint present l'existència d'activitats que es regulen amb els usos de bar-restaurant en aquests polígons i que en el seu moment van ser autoritzades mitjançant la modificació puntual del planejament de 2003.

#### **2.4.3 Modificacions dels departaments afectats**

L'informe amb ref. Exp. U-34/13 (Bc/U-01) de la Direcció General de Comerç fa la següent consideració:



- A la Clau 6a s'admet l'ús comercial "sempre i quan es doni compliment a l'art. 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials". Actualment aquesta llei es troba derogada i substituïda pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- A la Clau 6b s'admet l'ús comercial "d'acord amb les restriccions estableties en l'art. 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials". Actualment aquest pla es troba derogat i substituït pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Per això es procedeix a eliminar la referència de la Llei 18/2005 pel Decret Llei 1/2009 de l'art. 77.3 del POUM, i la referència del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials pel Decret Llei 1/2009 de l'art. 78.5.

#### **2.4.4 Proposta de modificació.**

Es proposa la introducció del articulat present en els altres Plans Parcial annexos al POUM, a les claus urbanístiques 6a2 i 6b, entenent que l'àmbit d'aplicació quedaria limitat segons la Modificació Puntual d'assignació de nous usos als sectors industrials del terme municipal, és a dir a les parcel·les anteriorment qualificades amb la Clau 10a del Pla Parcial Berenguer.

Proposem incorporar als articles 77.3 i 78 de la normativa urbanística, un nou redactat per regular els usos complementaris en les claus 6a2 i 6b de la següent manera:

#### Redactat actual

##### Article 77. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació contínua (Clau 6a)

1.- *El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons alineació de vial amb obligació de mantenir l'alignació de façana indicada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000 en totes les edificacions. Les superfícies comercials grans i mitjanes que puguin requerir espais d'aparcament en la part frontal de la parcel·la, podran regular-se respecte l'alignació del carrer.*

2.- *Les condicions d'edificació seran:*

*L'edificació podrà ocupar fins al màxim del 80% de la superfície de cada parcel·la, deixant l'espai lliure a la part posterior d'aquesta, a no ser que s'especifiqui expressament la profunditat edificable en els plànols d'ordenació del sòl urbà, a escala 1:2000, del POUM.*

*La intensitat màxima d'edificació per a cada parcel·la serà de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.*

*La parcel·la mínima serà de 200m<sup>2</sup> amb una façana mínima de 8 metres per a les parcel·les provinents de parcel·lació després de l'aprovació del POUM.*

*L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 metres, mesurats des de la rasant del carrer fins al carener de la coberta. Aquesta alçada correspon a la de planta baixa i una planta pis. Si un sistema productiu específic ho justifica, l'alçada reguladora màxima pot assolir els 14 metres.*

*L'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 4 metres.*

*No s'admeten cossos que sobreixin.*

3.- *Les condicions d'ús seran les següents:*

*En la subclau 6a1 s'admet l'ús industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> en totes les seves modalitats, menys en les activitats que pels materials emprats, manipulats o expeditis, o pels elements tècnics que s'utilitzin, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o mal als béns.*

*En la subclau 6a2 s'admet l'ús industrial en totes les categories.*



S'admet l'ús d'oficines, magatzems i comercial concentrat, sempre i quan es doni compliment a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Article 78. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificis aïllats (Clau 6b)

- 1.- El tipus d'edificació serà el d'edificació aïllada. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 80%.
- 2.- L'edificabilitat màxima per a cada parcel·la serà d'1m2st/m2.
- 3.- L'edificació s'haurà de separar dels límits de parcel·la a les següents distàncies.
  - 10 metres de l'alineació del carrer.
  - 5 metres dels demés límits de la parcel·la.
- 4.- L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà d'11 metres.
- 5.- S'admet l'ús industrial en totes les categories, l'ús d'oficines i l'ús comercial d'acord amb les restriccions establertes en l'article 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

Proposta de redactat

Article 77. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificació contínua (Clau 6a)

- 1.- El tipus d'ordenació serà el d'edificació segons alineació de vial amb obligació de mantenir l'alineació de façana indicada en els plànols d'ordenació a escala 1:2000 en totes les edificacions. Les superfícies comercials grans i mitjanes que puguin requerir espais d'aparcament en la part frontal de la parcel·la, podran regular-se respecte l'alineació del carrer.
- 2.- Les condicions d'edificació seran:

L'edificació podrà ocupar fins al màxim del 80% de la superfície de cada parcel·la, deixant l'espai lliure a la part posterior d'aquesta, a no ser que s'especifiqui expressament la profunditat edificable en els plànols d'ordenació del sòl urbà, a escala 1:2000, del POUM.

La intensitat màxima d'edificació per a cada parcel·la serà de 1m2st/m2s.

La parcel·la mínima serà de 200m2 amb una façana mínima de 8 metres per a les parcel·les provinents de parcel·lació després de l'aprovació del POUM.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 metres, mesurats des de la rasant del carrer fins al carener de la coberta. Aquesta alçada correspon a la de planta baixa i una planta pis. Si un sistema productiu específic ho justifica, l'alçada reguladora màxima pot assolir els 14 metres.

L'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 4 metres.

No s'admeten cossos que sobreixin.
- 3.- Les condicions d'ús seran les següents:

En la subclau 6a1 s'admet l'ús industrial en les categories 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> en totes les seves modalitats, menys en les activitats que pels materials emprats, manipulats o expeditis, o pels elements tècnics que s'utilitzin, puguin ocasionar molesties, perills o incomoditats a les persones, o mal als béns.

En la subclau 6a2 s'admet l'ús industrial en totes les categories.

S'admet l'ús d'oficines, magatzems i comercial concentrat, sempre i quan es doni compliment al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- 4.- Usos complementaris i compatibles única i exclusivament en l'àmbit del Polígon Berenguer, segons Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003.

S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, l'ús de bar, restaurant i similars.



S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, però limitat a un únic establiment per polígon industrial, l'ús recreatiu. Altrament s'haurà de ponderar i justificar la seva implantació mitjançant un Pla Especial en atenció al funcionament i les característiques pròpies d'aquestes activitats.

L'ús hoteler no s'admetrà de forma genèrica, sinó que la seva implantació haurà d'autoritzar-se mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial específic que haurà de justificar adequadament l'emplaçament i l'ordenació que es proposa.

Per a l'obtenció de la corresponent llicència ambiental, s'haurà de tramitar el preceptiu expedient de conformitat amb el que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i l'Ordenança reguladora de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental en les activitats i instal·lacions aprovada per l'Ajuntament.”

Article 78. Condicions de l'edificació i usos per a la subzona d'edificis aïllats (Clau 6b)

1.- El tipus d'edificació serà el d'edificació aïllada. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 80%.

2.- L'edificabilitat màxima per a cada parcel·la serà d'1m<sup>2</sup>/st/m<sup>2</sup>.

3.-L'edificació s'haurà de separar dels límits de parcel·la a les següents distàncies.

- 10 metres de l'alineació del carrer.

- 5 metres dels demés límits de la parcel·la.

4.-L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà d'11 metres.

5.-S'admet l'ús industrial en totes les categories, l'ús d'oficines i l'ús comercial d'acord amb les restriccions estableertes al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

6.- Usos complementaris i compatibles única i exclusivament en l'àmbit del Polígon Berenguer, segons Modificació Puntual, assignació de nous usos als sectors industrials del terme, aprovada el 7 de maig de 2003.

S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, l'ús de bar, restaurant i similars.

S'admetrà com a ús complementari i compatible amb l'ús industrial, però limitat a un únic establiment per polígon industrial, l'ús recreatiu. Altrament s'haurà de ponderar i justificar la seva implantació mitjançant un Pla Especial en atenció al funcionament i les característiques pròpies d'aquestes activitats.

L'ús hoteler no s'admetrà de forma genèrica, sinó que la seva implantació haurà d'autoritzar-se mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial específic que haurà de justificar adequadament l'emplaçament i l'ordenació que es proposa.

Per a l'obtenció de la corresponent llicència ambiental, s'haurà de tramitar el preceptiu expedient de conformitat amb el que disposa la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 i l'Ordenança reguladora de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental en les activitats i instal·lacions aprovada per l'Ajuntament.”



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



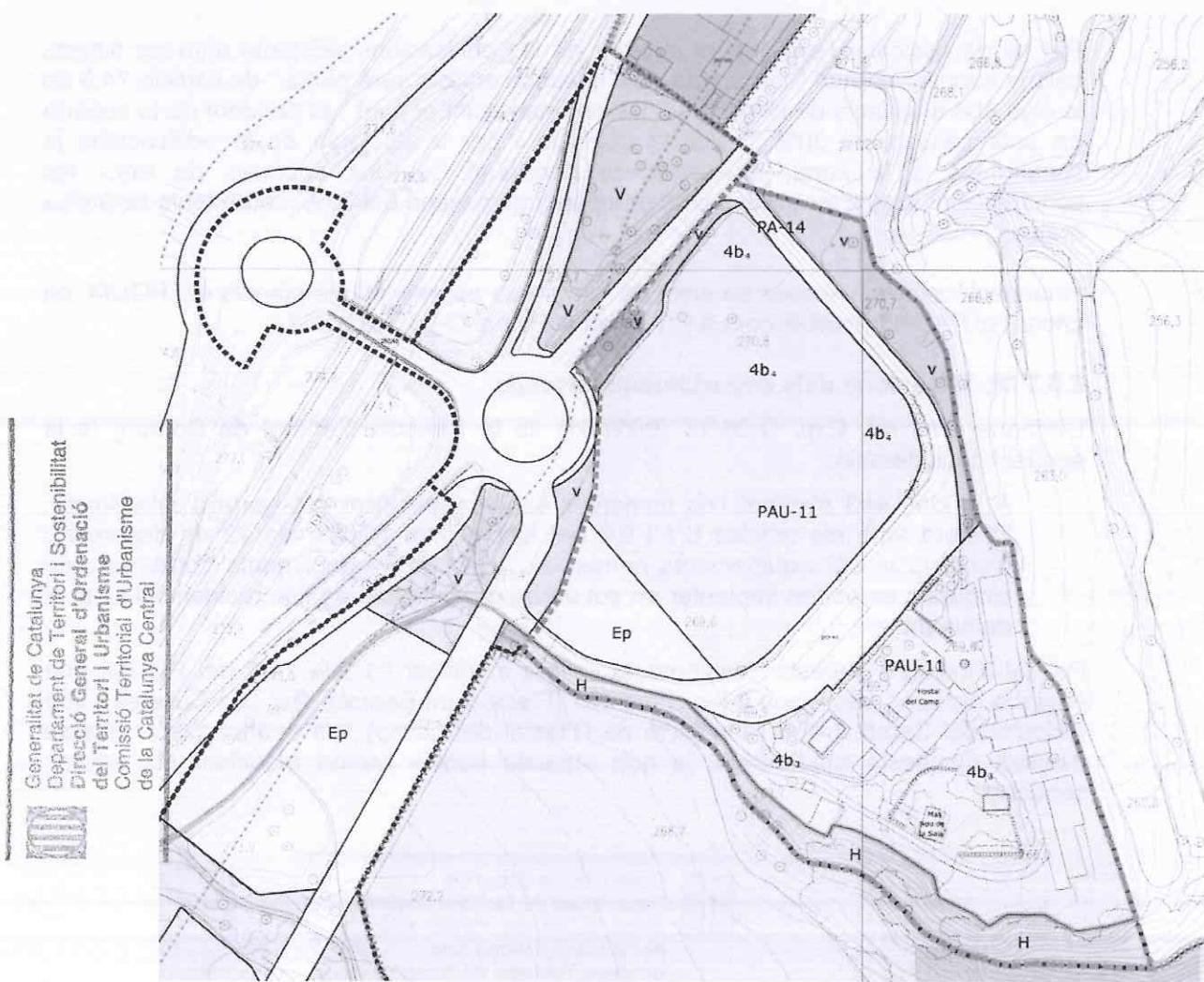
## 2.5.- Reconeixement dels sostre edificat i ajustos a l'Hostal del Camp.

### 2.5.1 Antecedents.

El Pla d'ordenació Municipal va definir un nou Polígon d'Actuació Urbanística en la zona de l'Hostal del Camp. Sobre aquesta peça de sòl de protecció especial, segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, el POUM hi reconeix l'existència de l'establiment hoteler de l'Hostal del Camp, classificant-lo directament com a sòl urbà regulat mitjançant un polígon d'actuació urbanística (PAU-11). A la vegada s'admet una ampliació de l'activitat hotelera, però amb l'objectiu d'endreçar i ordenar la peça de sòl compresa entre l'actual establiment i el nus sobre la C-16, actualment un descampat erm.

Amb aquest objectiu el POUM reconeix un sostre de 5.000 m<sup>2</sup> al solar corresponent a l'establiment existent a la clau 4b3, i així, es deia, que, com ja existien edificats 4.656 m<sup>2</sup>, es podia destinatar la diferència a dos nous habitatges, que es consideraven necessaris per a l'explotació de l'Hostal del Camp.

Per altra banda, i segons els recursos presentats per la propietat en motiu de l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Municipal de Sallent, a part de ajustar els paràmetres existents en la fitxa urbanística del PAU-11, s'estima convenient esmenar algun dels temes referit en aquests recursos com, la pendent de les teulades, i esmenar una errada gràfica dels Plànols d'Ordenació. Pel que fa als altres paràmetres, no s'ha estimat convenient modificar-los, en la present modificació puntual.



## 2.5.2 Justificació.

Atès que en la redacció del Pla d'Ordenació Municipal, la edificabilitat en el sector PAU-11, no va ser calculada amb les carpes que actualment existeixen en les instal·lacions, la modificació dels paràmetres d'edificabilitat es justifica per fer corresponde les construccions existents, carpes incloses, amb la edificabilitat permesa en el POUM, amb l'objectiu de permetre el desenvolupament dels dos habitatges marcats en les condicions de l'edificació de la Clau 4b3, en l'àmbit de l'Hostal del Camp.

La Clau 4b3 correspon als terrenys on actualment hi ha les instal·lacions del l'Hostal del Camp. El sostre total que hi ha en aquest àmbit és de 4.656 m<sup>2</sup> de construccions i unes carpes i edificacions auxiliars, per fer-hi banquets, que no es van tenir en compte a l'hora d'establir la edificabilitat màxima que ocupen un total de 514 m., així el total de edificacions existent és de 5.170 m<sup>2</sup>.

Per tant, si en aquest àmbit es poden fer dos nous habitatges amb un total de 350m<sup>2</sup>, tal com marca la Clau urbanística 4b3, el total edificable hauria de ser 5.520 m<sup>2</sup>, i no els 5.000 m<sup>2</sup> que ens marca actualment la normativa.

A la vegada, caldria un nou càlcul de l'índex d'edificabilitat bruta en el PAU-11, atès l'augment d'edificació que suposa el reconeixement de les carpes. Per tant, s'hauran d'ajustar els paràmetres del PAU-11 de l'Hostal del Camp ja que el sostre total en la clau 4b3 serà de 5.520 m<sup>2</sup> i no els 5.000 m<sup>2</sup> que ja reconeixia la clau urbanística i per tant l'índex d'edificabilitat s'hauria d'ajustar.

Per tal de assimilar l'envolupant exterior de les edificacions existents amb les futures caldria suprimir el punt "la coberta dels diversos edificis serà plana " de l'article 74.9 de la clau 4b4 ampliació de l'Hostal del Camp, mantenint el punt "el pendent de la coberta no sobrepassarà el 30% ". Per la ubicació i per la tipologia de la edificacions ja construïdes a la zona, es considera necessari que les cobertes de totes les construccions siguin inclinades amb una pendent màxima del 30%, i amb teula ceràmica àrab.

Finalment, caldria esmenar un error de grafia que apareix en els plànols del POUM, on encara el PAU-11 apareix com a PA-14 en el Plàtol O-03, full 21/32.

## 2.5.3 Modificacions dels departaments afectats

L'informe amb ref. Exp. U-34/13 (Bc/U-01) de la Direcció General de Comerç fa la següent consideració:

- A la clau 4b3 s'admet l'ús comercial sense especificar categoria d'establiment. D'acord amb els articles 6.1 i 9.2 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials, els petits establiments comercials no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.

Per tal d'incloure aquesta consideració caldria modificar l'article 74.3 del POUM, que engloba els usos permesos a les claus 4b1 (Plaça Sant Bernat), 4b2 (les Culleres), 4b3 (l'Hostal del Camp) i 4b4 (ampliació de l'Hostal del Camp), els quals no són objecte d'estudi d'aquesta modificació, ja que aquesta només pretén modificar els articles següents:



- 74.8 Edificació en l'àmbit de l'Hostal del Camp (4b3).
- 74.9 Edificació en l'àmbit de l'ampliació de l'Hostal del Camp (4b4)
- 85.PAU-11 Hostal del Camp.
- aclarir una errada gràfica dels plànols del POUM.

De totes maneres, aquesta consideració es tindrà en compte per les properes modificacions del POUM.

#### **2.5.4 Proposta de modificació.**

1.- Pel que fa a la edificabilitat existent, es proposa modificar l'article 74.8 de la Normativa del Pla d'Ordenació Municipal de Sallent, de la següent forma:

##### **Redacció actual:**

8.- *L'edificació en l'àmbit de l'Hostal del Camp (4b3) respectarà les següents condicions:*

*El sostre màxim serà de 5.000 m<sup>2</sup>.*

*Es mantindran les edificacions existents.*

*S'admet únicament com edificació de nova planta la corresponent a dos nous habitatges amb un sostre màxim de 350 m<sup>2</sup>.*

##### **Redacció proposada:**

8.- *L'edificació en l'àmbit de l'Hostal del Camp (4b3) respectarà les següents condicions:*

*El sostre màxim serà de 5.520 m<sup>2</sup>.*

*Es mantindran les edificacions existents.*

*S'admet únicament com edificació de nova planta la corresponent a dos nous habitatges amb un sostre màxim de 350 m<sup>2</sup>.*

2.- Pel que fa a l'índex d'edificabilitat, i a les càrregues urbanístiques derivades de l'increment de l'edificabilitat que ha de suportar el polígon, segons l'art. 100 i 43 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, caldrà modificar la fitxa urbanística del PAU-11, Hostal del Camp, que es troba a l'art. 85 de la Normativa urbanística de la següent forma:

##### **Redacció Actual:**

##### **PAU-11 Hostal del Camp**

##### **Objectius:**

*Reconèixer l'existència de l'establiment hoteler de l'Hostal del Camp, situat a la sortida del nucli Plans de la Sala sobre la C-16 i permetre una ampliació de l'activitat que ordeni i qualifiqui els entorns del nucli de l'autovia.*

##### **Paràmetres urbanístics:**



- Superfície total de l'àmbit: 47.778,99 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,17 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 8.120 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'hoteler. S'admetran els usos compatibles amb els principals. S'admetrà únicament l'ús residencial vinculat a l'activitat hotelera amb un màxim de 5 habitatges. El sostre destinat a usos residencials no superarà els 1.310 m<sup>2</sup> i s'ubicarà exclusivament en la peça de sòl ocupada per l'actual establiment hoteler.
- Densitat d'habitacions: 1 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitacions: 5
- Superficie mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollirà a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible en la mesura que els 5 habitatges estan exclusivament vinculats a l'establiment hoteler.
- 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 3.408 m<sup>2</sup>. Aquesta reserva inclou els 415,77m<sup>2</sup> corresponents als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) els sòls destinats a equipament indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 2.389 m<sup>2</sup>)
  - c) el sòl qualificat d'espai viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - d) el sòl qualificat de sistema hidrològic 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: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 4b d'acord amb les disposicions contingudes en la regulació d'aquesta zona de volumetria específica

#### Redacció Proposada:

#### **PAU-11 Hostal del Camp**

##### Objectius:

Reconèixer l'existència de l'establiment hoteler de l'Hostal del Camp, situat a la sortida del nucli Plans de la Sala sobre la C-16 i permetre una ampliació de l'activitat que ordeni i qualifiqui els entorns del nucli de l'autovia.

##### Paràmetres urbanístics:

- Superfície total de l'àmbit: 47.778,99 m<sup>2</sup>.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,18 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
- Sostre total: 8.640 m<sup>2</sup>
- Usos: S'admetrà com a ús principal l'hoteler. S'admetran els usos compatibles amb els principals. S'admetrà únicament l'ús residencial vinculat a l'activitat hotelera amb un màxim de 5 habitatges. El sostre destinat a usos residencials no superarà els 1.310 m<sup>2</sup> i s'ubicarà exclusivament en la peça de sòl ocupada per l'actual establiment hoteler.
- Densitat d'habitacions: 1 hab/Ha
- Nombre màxim d'habitacions: 5
- Superficie mínima dels habitatges: En el sostre residencial de renda lliure, 70 m<sup>2</sup> de superfície útil. En el sostre residencial acollirà a algun règim de protecció oficial, 45 m<sup>2</sup> de superfície útil.



- Reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial: no s'efectuen reserves per habitatge assequible en la mesura que els 5 habitatges estan exclusivament vinculats a l'establiment hoteler.
- 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 3.408 m<sup>2</sup>). Aquesta reserva inclou els 415,77m<sup>2</sup> corresponents als espais lliures amb pendents superiors al 20%.
  - b) els sòls destinats a equipament indicats en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 (com a mínim 2.389 m<sup>2</sup>)
  - c) el sòl qualificat d'espai viari en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - d) el sòl qualificat de sistema hidrològic en els plànols d'ordenació a escala 1/2000
  - e) **Cal fer una reserva mínima addicional per a zones verdes de 5m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup>, sobre l'increment de 520 m<sup>2</sup> de sostre de la 2a. Modificació Puntual del POUM.**
- Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. **A part d'aquesta cessió, cal fer una cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, sobre l'increment de 520 m<sup>2</sup> de sostre de la 2a. Modificació Puntual del POUM.**
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació.
- Condicions d'edificació: segons la zona 4b d'acord amb les disposicions contingudes en la regulació d'aquesta zona de volumetria específica

**3.- Pel que fa a la tipologies de les cobertes en les noves construccions del PAU-11, Hostal del Camp, caldrà modificar l'article 74.9 de la Normativa del POUM, de la següent forma:**

#### Redacció Actual:

9.- L'edificació en l'àmbit de l'ampliació de l'Hostal del Camp (4b4) respectarà les següents condicions:

*El sostre màxim serà de 3.120 m<sup>2</sup>.*

*L'alçada reguladora màxima a comptar des del nivell de la planta baixa serà de 7 m, corresponent a planta baixa, i una planta pis.*

*La coberta dels diversos edificis serà plana.*

*La llicència d'obres precisarà la disposició dels diversos volums edificats, d'acord amb un estudi visual i paisatgístic.*

*La distància mínima de les edificacions a les peces de sòl adjacents qualificades com a sistema d'espais lliures i com a sistema d'equipaments serà de 5. Les edificacions poden alinear-se a vial.*

*El pendent de la coberta no sobrepassarà el 30%.*

#### Redacció Proposada:

9.- L'edificació en l'àmbit de l'ampliació de l'Hostal del Camp (4b4) respectarà les següents condicions:

*El sostre màxim serà de 3.120 m<sup>2</sup>.*

*L'alçada reguladora màxima a comptar des del nivell de la planta baixa serà de 7 m, corresponent a planta baixa, i una planta pis.*



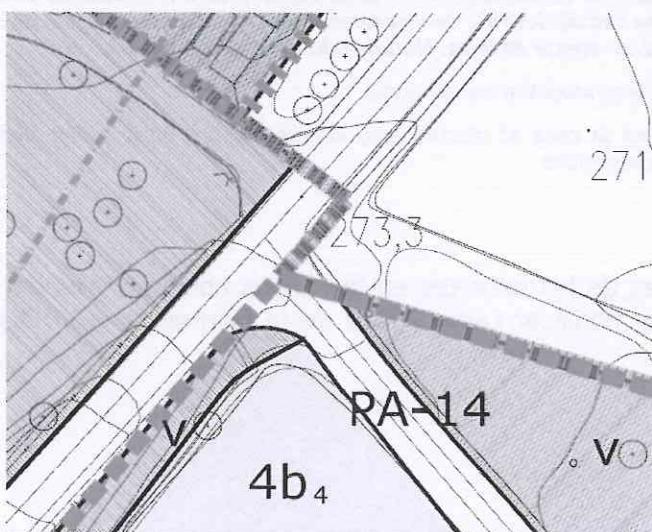
*La llicència d'obres precisarà la disposició dels diversos volums edificats, d'acord amb un estudi visual i paisatgístic.*

*La distància mínima de les edificacions a les peces de sòl adjacents qualificades com a sistema d'espais lliures i com a sistema d'equipaments serà de 5. Les edificacions poden alinear-se a vial.*

*El pendent de la coberta no sobrepassarà el 30%.*

4.- Finalment caldria eliminar la referència al PA-14, que apareix al plànol d'ordenació O-03, full 21/32, per evitar qualsevol equivocació, tal com s'exposa a continuació:

#### Plànol d'ordenació del POUM vigent



O-03

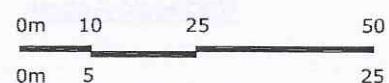
#### ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ II

Contingut Plànol:

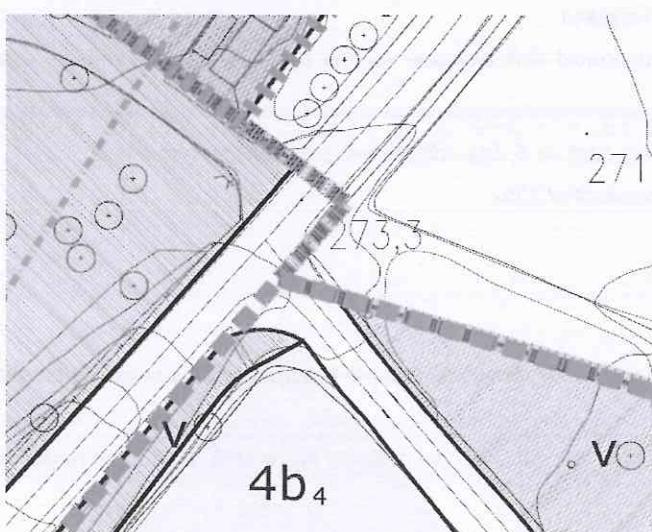
21/32

Núm. Full POUM:

1/1.000  
Escala A1



#### Proposta de modificació del plànol d'ordenació del POUM



O-03

#### ZONIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ II

Contingut Plànol:

21/32

Núm. Full POUM:

1/1.000  
Escala A1



### 2.5.5 Justificació article 99 del TRLUC.

#### A) Identitat de tots els propietaris sobre les finques afectades

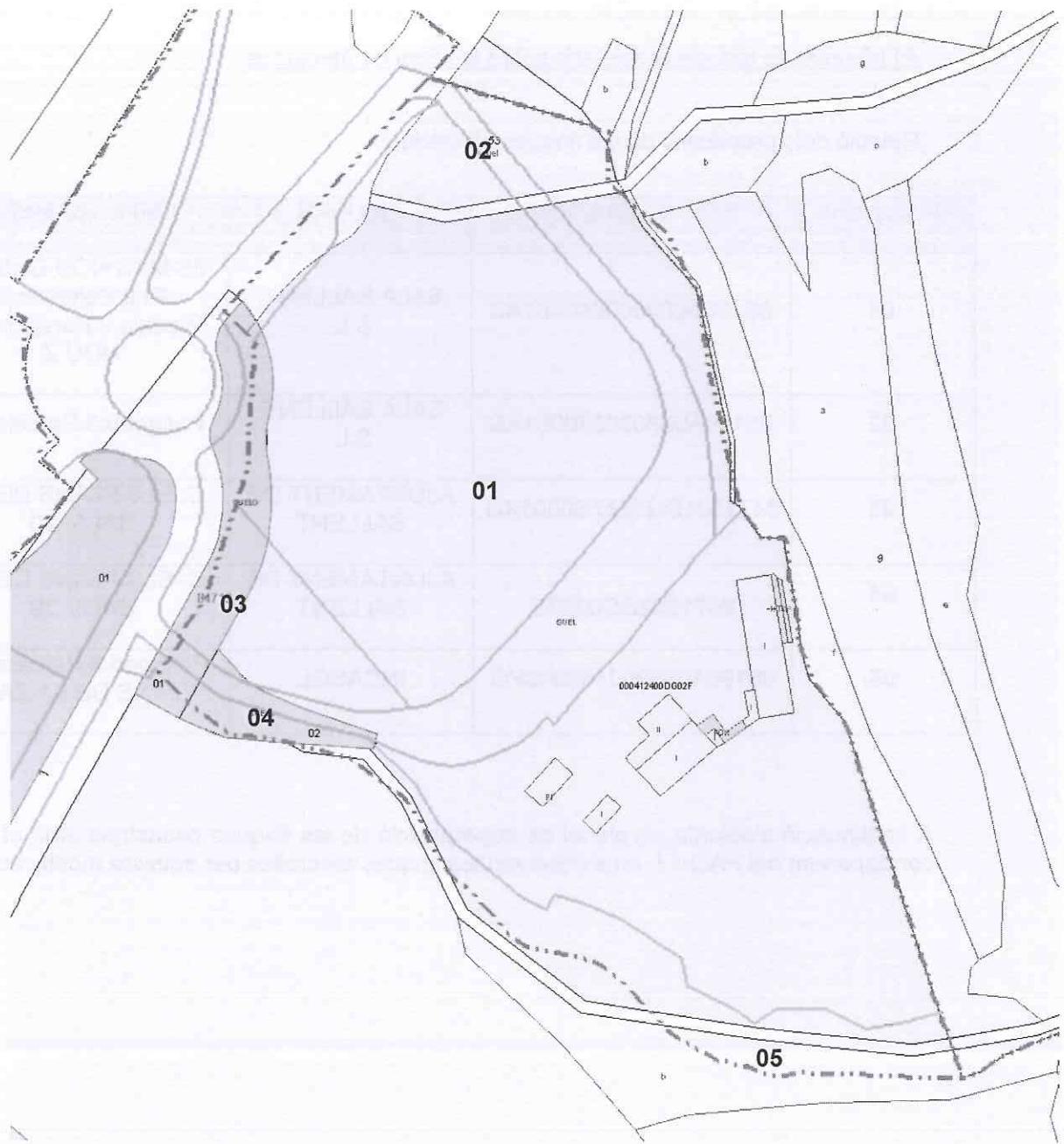
Relació dels propietaris de les finques afectades:

Núm. plàtol	REF. CADASTRAL	TITULAR	EMPLAÇAMENT
01	08190A003000090001AS	SALA SALLENT, S.L.	MS MAS NOU Es:0 Pl:0 Pt:0 Polígon:3 Parcela:9 Paraje:MAS NOU Z
02	08190A003000530001AB	SALA SALLENT, S.L.	Polígon:3 Parcela:53
03	8471301DG0287S0001XH	AJUNTAMENT DE SALLENT	C. ELS PLANS DE LA SALA, 20
04	8471302DG0287S	AJUNTAMENT DE SALLENT	C. ELS PLANS DE LA SALA, 39
05	08190A003000160000PQ	INCASOL	Polígon 3 Parcela 16, PLANS DE LA SALA

A continuació s'adjunta un plàtol de superposició de les finques cadastrals amb el límit corresponent del PAU-11, on s'observen les finques afectades per aquesta modificació:



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de la Catalunya Central



La major part de propietat de l'àmbit del PAU-11, es propietat de Sala Sallent, S.L. (finques 01 i 02 del plànol anterior), de la qual adjuntem la certificació pertinent expedida pel Registre de la Propietat:



# CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°2 DE MANRESA  
Calle Francesc Moragas, 36-64, 08241 - Manresa  
Telf. 93 872 56 12 / Fax. 93 872 78 17  
manresa2@registrodelapropiedad.org

DOÑA MAGDALENA MORA GONZALEZ REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N°2 Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE BARCELONA, CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

## C E R T I F I C O :

Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia que ha sido presentada a las 11 horas 45 minutos del día dos de abril de dos mil trece, y acomodándome a los términos en que está redactado, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que por lo que respecta a la finca 3330 de Sallent, la identidad o titularidad de los terrenos en los últimos cinco años, son los que resultan de las inscripciones cuyas fotocopias se acompañan.

Sin asientos pendientes

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente en dos folios de papel común y este folio de papel exclusivo del Registro números C12A10539149, y la firmo en Manresa, siendo las nueve horas del día nueve de Abril del año dos mil trece.

La Registradora.



Fdo: Magdalena Mora González.

BASE: nº2-2º Inciso 2º D.AD.3º Ley 8/1989  
Nº ARANCEL: 1,2,3 y 4.  
HONORARIOS:-36,36 -EUROS  
MINUTA Nº 1805/13

## ADVERTENCIA.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticos para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E, 17/02/98). A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros del este Registro y a los ficheros que se

225 del Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles a derechos restringidos podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.  
335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.  
77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar en los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.  
313 de la Ordenanza del Registro de Venta o Fletón de Bienes Inmuebles. Los derechos y gravámenes incriptos solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FINCA N.º —3-330-N—

NOTAS MARGINALES | N.º CANTERA DE INSTALACIONES



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

ados los  
pudiendo





Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

NOTAS MARGINALES	Nº ORIGEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 3330	NOTAS MARGINALES
		<p>alineación agrícola; ademas hay una segunda NAVÍ para otra de gábaro de una sola planta, que mide ocho metros de ancho por cincuenta y dos de fondo, o asina una superficie de cincuenta y diez metros cuadrados, hay construida también una tercera NAVÍ rectangular, de una planta que mide once metros de ancho por cuarenta y seis metros diez centímetros de largo, o sea una superficie de quinientos siete metros diez centímetros cuadrados, linda: al Norte, con el "Ayuntamiento de Sallent"; al Sur, con el río Tordera; al Sur, parte con finca segregada y con Don Jaime Sallensans, en parte por medio de una linea recta, imaginaria que naciónd del río del pueblo, que se encuentra al final de dicha corriente y sobre el canal de la fábrica "Manufacturas de Fibras Textiles S.A.", se dirige, sin desviación del trazado del indicado eje, hasta el río Tordera; y al Norte, con "Festivales Huertas S.A.". La descripción que se hace de esta finca, es debida a ser el resto a que ha quedado producida después de la segregación practicada por nota al margen de la inscripción 9*. <b>CARGAS:</b> GRANADA con una seguridad producida después de la segregación 9*, CARGAS: GRANADA con una seguridad producida después de la segregación practicada a favor de la Compañía Mercantil "GAS NATURAL SGS S.A." y es la segundumbre de que se dice: la canalización practicada en el año 1963 y que comprende las limitaciones que se dirán: la canalización penetra en la finca por el límite Sureste, por donde linda con un camino, la trayectoria de parte a parte en dirección de Subirats a Horcajo, después de diversos cambios de dirección continua en dirección de Subirats a Morcante, para salir por el límite Noroeste, por donde linda con finca de finca Milà Riba, polígono tres, parcela siete, la servidumbre de paso de ganaduria que se establece sobre la finca, es la especificada en el proyecto aprobado por Resolución de 26 de Agosto de 1953 y comprende las limitaciones que se transcriben: a. Servidumbre porcada de paso en una finca de tramo de tres metros de ancho por el eje de la cual irá enterrada la canalización a una profundidad mínima de ochenta centímetros, junto con elementos y accesorios que estos requieran. b. Prohibición de efectuar en la finca citada en el apartado a., d. Operación temporal, durante el periodo de ejecución de las obras en una franja o plato de una anchura máxima de diez metros de la cual se harán desaparecer cualquier obstáculo e. La vía de libre acceso a la instalación dentro de los elementos temporales. c. La prohibición de plantar arbustos o arbustos de tallo alto y de estancar aguas en la finca citada en el apartado a., d. Operación temporal, durante el periodo de ejecución de las obras en una franja o plato de una anchura máxima de diez metros de la cual se harán desaparecer cualquier obstáculo e. La vía de libre acceso a la instalación dentro de los elementos temporales. f. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de ningún tipo ni que tengan carácter temporal, ni variar la cota del terreno, ni efectuar ningún otro acto que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, y la conservación de los elementos angejos, a una distancia inferior a un metro y medio del eje del trazado de la canalización antes citadas, a ambos lados, todo ello según nota de la inscripción 8* de la finca número 3330-n, obrante al folio 19 del tomo 2287 del archivo, libro 165 de Sallent, fechada el 22 de Diciembre de 1955, sujeta, la finca, con el carácter de indivisible, en virtud de instancia suscrita por la Compañía Mercantil "Sala Sallent S.L.", por medio de su administradora Doña Rosalia Blanch Fajals, en Sallent el dia 26 de Agosto de 1957, comprendiendo con escrito expedido el 15 de Julio de 1957 por el secretario accidental del Ayuntamiento de Sallent, de firma ilegible, según consta por nota Al margen de la inscripción 8* de la finca número 3330-n, obrante al folio 19 del tomo 2287 del archivo, libro 145 de Sallent, fechada dicha nota el dia 7 de Enero de 1958. Afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del dia diciembre de diciembre de dos mil tres, al pago de las liquidaciones complementarias que en su caso pudieran girarse, libradas de dicha afectación por la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARS Y QUINCE CENTAVOS DE DÓLAR, satisfachas por anticipo, según nota al margen de la inscripción 9* de la finca nº 3330 de Sallent, obrante al folio 19 del tomo 2287 del archivo, libro 145. e. La compañía mercantil "SALA SALLENT S.L.", ADQUIERE esta finca, por los titulos de compra y declaración de obra nueva según las inscripciones 7* y 9*, y prácticamente la referida segregación sonríta expresamente la descripción en este Registro del resto de la finca de este nombre una vez dedicada la superficie segregada, y bajo la descripción al principio consignada. Queda por tanto INSCRITA esta finca a favor de la compañía mercantil "SALA SALLENT S.L.", por los mismos titulos que ya le pertenece y con la descripción al principio consignada. Así resulta del Registro,</p>	

020

Nº-000-3-3

SACRIFICIO  
30 AGOSTO 1963

12003



/2003



5D5489008

DON JAIME SANCHEZ PARELLADA  
NOTARIO  
Passeig Pere III, 48, 6e  
Tel. 93877 33 21 - Fax 93 873 66 051  
08240 MANRESA (Barcelona)  
E-mail: notaman6@accessnet.es

NÚMERO DOS MIL NOU-CENTS QUARANTA-TRES-----

ESCRIPCIÓ D'AMPLIACIÓ D'OBRA NOVA-----

A Manresa, la meva residència, a vint-i-set de  
novembre del dos mil tres-----

Davant meu, JAIME SANCHEZ PARELLADA, notari de  
l'I.I.lustre Col.legi de Catalunya,-----

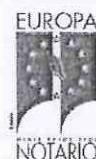
COMPARAIX:-----

El senyor JUAN SALA BLANCH, major d'edat, sol-  
ter, veí de Sallent (Barcelona), amb domicili a la  
Carretera C-16, km. 59, i amb D.N.I. número  
41.086.931-F.-----

INTERVE:-----

En nom i representació, i com administrador  
únic de la mateixa, de la Societat "SALA SALLENT,  
S.L.", de nacionalitat espanyola i domicili social a  
Sallent (Barcelona), Crta. de Manresa a Berga, km.  
5.700 (actualment, per canvi de policia: Crta. C-16,  
km. 59).-----

Constituïda, per termini indefinit, mitjançant  
escriptura autoritzada pel notari de Barcelona,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

/2003

N'Enrique Peña Belsa, en data 21 d'octubre de 1.980.

Adaptats els seus estatuts, a la vigent legislació, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Sabadell, En Joan Bosch Boada, en data 11 de juny del 2.003, número 933 de protocol, la qual va causar la inscripció 7a. en el Registre Mercantil. D'aquesta escriptura en tinc la còpia autèntica a la vista i de la mateixa també en resulta el nomenament (i corresponent acceptació), per termini indefinit, del compareixent com a administrador únic de la Sociedad, que actualment ocupa i del que s'en deriven les facultats per al present atorgament.

Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 31.789, foli 35, full B-277.954.

C.I.F.B-08664914.

Identifico el compareixent pel seu carnet d'identitat, abans ressenyat, i el jutjo amb capacitat per atorgar la present escriptura i a l'efecte,

**EXPOSA:**

I.- Que la Societat "SALA SALLENT, S.L." és titular de la següent finca:

"RUSTICA.- PORCIO DE TERRENY, procedent de la finca Mas heretat Sala de Sant Pons, situada en el terme de Sallent, que es componsta de terres de secà,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

/2003



5D5489009

cereals vinya, bosc i erm, de superfície actual cent quaranta-vuit mil nou-cents vuitanta-dos metres, cinquanta decímetres quadrats i dins de quina finca hi existeix UNA CASA RURAL que ocupa onze metres, trenta centímetres d'ample, per sis metres, vuitanta centímetres de fons, que es compona de planta baixa destinada a cubert o magatzem i planta pis amb una vivenda; també hi existeix UN EDIFICI que medeix deu metres d'ample per vint-i-nou de fons i que es compona de planta baixa i un pis destinats a quadres pel bestiar i magatzem agrícola; a més a més UNA SEGONA NAU per la cria de bestiar d'una sola planta, que medeix vuit metres d'ample per cinquanta-dos de fons, és a dir, una superfície de quatre-cents setze metres quadrats. Hi ha també una TERCERA NAU, rectangular, d'una planta, que medeix onze metres d'ample per quaranta-sis metres, deu centímetres de llarg, és a dir, una superfície de cinc-cents set metres, deu decímetres quadrats. Limita, tot junt: Nord, amb l'Ajuntament de Sallent; a l'Est, amb el



2003

rio Llobregat; al Sud, amb el senyor Jaime Sala Gamisans, en part mitjançant una torrentera i en part per una línia imaginària que partint de l'eix del pont, que es troba al final d'aquesta torrentera i sobre el canal de la fàbrica "Manufacturas de Fibras Textiles, S.A." es dirigeix, sense desviarse del traçat de l'indicat eix, fins el riu Llobregat i, a l'Oest, amb "Terrazos Bages, S.A."-----

INSCRITA en el Registre de la Propietat número DOS de Manresa, al volum 2.287, llibre 145 de Sallent, foli 19, finca número 3.330.-----

TITOL.- Li pertany per compra, formalitzada en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, N'Enrique Peña Belsa, en data 21 d'octubre de 1.980, número 2.613 de protocol. Rectificada, posteriorment, per un'altra escriptura autoritzada pel mateix notari de Barcelona, senyor Peña, en data 10 d'abril de 1.981, número 1.062 de protocol. I ratificada, posteriorment, en un'altra escriptura autoritzada, també, pel mateix notari senyor Peña, en data 28 d'abril de 1.981, número 1.140 de protocol.-----

REFERENCIA CADASTRAL.- Si bé la total finca té el caràcter de finca rústica, resulta que diferents parts de la mateixa tenen la qualificació d'urbana,

/2003



5D5489010

tenint, en total, tres referències cadastrals que són les següents:-----

1.- L'anomenada "CASA RURAL" a la descripció registral de la finca, té la referència cadastral número 0004047 00DG02F-0001/FA, segons resulta de l'últim rebut de l'I.B.I., que m'exhibeix el companyent i del que n'estenc reproducció exacta que deixo unida a la present matriu. La mateixa està estesa en un fol de paper del timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, de la sèrie 5D, número 5485986.-----

2.- Referència cadastral número 0004048 00DG02F-0001/MA, que pertany a una casa, vivenda unifamiliar, que tot seguit es declararà. Me l'acredita mitjançant l'últim rebut de l'I.B.I., del que n'estenc reproducció exacta, que deixo unida a la present matriu. La mateixa està estesa en un fol de paper del timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, de la sèrie 5D, número 5485984.----

3.- I referència cadastral número 0004124



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

2003

00DG02F-0001/EA, que pertany a una edificació que, tot seguit, es declararà. Me l'acredita mitjançant l'últim rebut de l'I.B.I., del que n'estenc reproducció exacta, que deixo unida a la present matriu. La mateixa està estesa en un fol de paper del timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, de la sèrie 5D, número 5485985.-----

II. AMPLIACIO D'OBRA NOVA.-----

Que sobre diferents llocs de la total esmentada finca, ocupant una part del seu terreny, i d'acord a projecte tècnic i prèvia obtenció dels corresponents permisos i llicències, la Societat titular de la mateixa ha estat constraint (ademés de les ja existents) les diferents edificacions següents:-----

1.- ZONA destinada a PISCINA que es compona d'una edificació de planta baixa, destinada a vestidors, d'una superfície de setanta metres quadrats i d'una piscina, d'una superfície de cent vint metres quadrats.-----

VALOR: TRENTA-DOS MIL DOS-CENTS SEIXANTA-U EUROS I SETANTA-QUATRE CÈNTIMS (32.261,74 EUROS).-----

En compliment de la vigent legislació m'exhibeix:-----

.- Llicència d'obres, estesa per l'Ajunta-



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

5D5489011

2003



ment de Sallent, en data 10 de març del 2.000, juntament amb el rebut acreditatiu d'haver-se abonat les taxes corresponents.-----

.- Certificació final d'obra, estesa per l'arquitecte En Miquel Estruch Capdevila, en data 3 de setembre del 2.003, acreditativa del final d'obra i de que la mateixa s'ha portat a terme d'acord a projecte presentat per tal de demanar i obtenir la corresponent llicència d'obres. La mateixa està visada pel Col.legi d'Arquitectes de Catalunya, en data 5 de setembre del 2.003, amb el número 99014358. De la mateixa en legitimo la firma del senyor Estruch per ser coincident amb la que figura en el seu document nacional d'identitat.-----

Deixo tota aquesta documentació unida a la present matriu.-----

2.- EDIFICACIÓ destinada a bar-restaurant. Es componsta de planta baixa, d'una superfície construïda de vuit-cents quaranta-tres metres, deu decímetres quadrats i destinada a bar, restaurant, serveis i



2003

totes les cuines amb les corresponents neveres i magatzems i d'una planta primera, amb una superfície construïda de dos-cents metres, cincuenta decímetres quadrats, destinada a sala de banquets-reunions, amb una zona de serveis incorporada.-----

VALOR: CINC-CENTS SET MIL CENT VINT-I-VUIT EUROS I TRENTA-VUIT CÈNTIMS (507.128,38 EUROS).-----

3.- VIVENDA UNIFAMILIAR aïllada, que es componsa d'una planta semisoterrània, destinada part a garatge i part a vivenda (amb la seva corresponent distribució interior), amb una superfície construïda de cent setanta-set metres, vint decímetres quadrats i d'una planta primera, destinada a vivenda, amb la seva corresponent distribució interior, d'una superfície construïda de noranta metres, setanta-quatre decímetres quadrats. Les dues plantes es comuniquen entre si mitjançant escala interior.-----

VALOR: SEIXANTA MIL EUROS (60.000,00 EUROS) .--

En compliment de la vigent legislació m'exhibeix:-----

.- Certificació estesa per l'arquitecte En Miquel Estruch Capdevila, en data 15 d'octubre del 2.003, acreditativa de l'existència de les dues obres noves declarades, així com de les seves cir-



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

2003



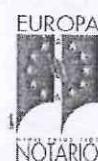
5D5489012

cumstàncies i antiguetat. De la mateixa en legitimo la firma del senyor Estruch per ser coincident amb la que figura en el seu document nacional d'identitat i la deixo unida a la present matriu.-----

.- Pel que fa a la preceptiva assegurança decenal, respecte de la segona de les edificacions declarades, no me l'acredita el compareixent, donada l'antiguetat que té l'edificació, tal i com es desprenden de la certificació incorporada.-----

III.- Que, amb les construccions de les esmentades obres declarades la total finca queda, actualment, amb la següent descripció global:-----

"RUSTICA.- PORCIO DE TERRENY, procedent de la finca Mas heretat Sala de Sant Pons, situada en el terme de Sallent, que es composa de terres de secà, cereals vinya, bosc i erm, de superfície actual cent quaranta-vuit mil nou-cents vuitanta-dos metres, cincuenta decímetres quadrats i dins de quina finca hi existeix UNA CASA RURAL que ocupa onze metres, trenta centímetres d'ample, per sis metres, vuitanta



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

2003

centímetres de fons, que es compona de planta baixa destinada a cubert o magatzem i planta pis amb una vivenda; també hi existeix UN EDIFICI que medeix deu metres d'ample per vint-i-nou de fons i que es compona de planta baixa i un pis destinats a quadres pel bestiar i magatzem agrícola; a més a més UNA SEGONA NAU per la cria de bestiar d'una sola planta, que medeix vuit metres d'ample per cinquanta-dos de fons, és a dir, una superfície de quatre-cents setze metres quadrats. Hi ha també una TERCERA NAU, rectangular, d'una planta, que medeix onze metres d'ample per quaranta-sis metres, deu centímetres de llarg, és a dir, una superfície de cinc-cents set metres, deu decímetres quadrats; Una ZONA destinada a PISCINA que es compona d'una edificació de planta baixa, destinada a vestidors, d'una superfície de setanta metres quadrats i d'una piscina, d'una superfície de cent vint metres quadrats; UNA EDIFICACIÓ destinada a bar-restaurant que es compona de planta baixa, d'una superfície construïda de vuit-cents quaranta-tres metres, deu decímetres quadrats i destinada a bar, restaurant, serveis i totes les cuines amb les corresponents neveres i magatzems i d'una planta primera, amb una superfície construïda



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

2003

5D5489013



de dos-cents metres, cinquanta decímetres quadrats, destinada a sala de banquets-reunions, amb una zona de serveis incorporada i una VIVENDA UNIFAMILIAR aïllada, que es compona d'una planta semisoterrània, destinada part a garatje i part a vivenda (amb la seva corresponent distribució interior), amb una superfície construïda de cent setanta-set metres, vint decímetres quadrats i d'una planta primera, destinada a vivenda, amb la seva corresponent distribució interior, d'una superfície construïda de noranta metres, setanta-quatre decímetres quadrats. Les dues plantes es comuniquen entre si mitjançant escala interior. Limita, tot junt: Nord, amb l'Ajuntament de Sallent; a l'Est, amb el riu Llobregat; al Sud, amb el senyor Jaime Sala Gamisans, en part mitjançant una torrentera i en part per una línia imaginària que partint de l'eix del pont, que es troba al final d'aquesta torrentera i sobre el canal de la fàbrica "Manufacturas de Fibras Textiles, S.A." es dirigeix, sense desviarse del traçat de l'indicat



003

eix, fins el riu Llobregat i, a l'Oest, amb "Terrazos Bages, S.A.".-----

IV.- I tot això exposat,-----

**ATORGA:**-----

El senyor Juan Sala Blanch, en la representació que ostenta de la Societat "SALA SALLENT, S.L." deixà formalitzada l'ampliació d'obra nova acabada, consistents en les edificacions que s'han descrit a la present escriptura, totes elles a l'interior de la finca descrita a l'expositiu I de la mateixa i en els termes que han quedat expressats, sol·licitant del Sr. Registrador de la Propietat número DOS de Manresa la seva inscripció, en els llibres al seu càrrec.-----

VALOR TOTAL de l'obra nova declarada: CINCENTS NORANTA-NOU MIL TRES-CENTS NORANTA AMB DOTZE CENTIMS (599.390,12 euros)-----

Així ho diu i atorga.-----

Fetes les reserves i advertències legals, en especial les de les vigents lleis fiscals consistents en l'obligació de presentar aquesta escriptura a liquidació, dins del termini de trenta dies hàbils, i les responsabilitats en que poden incòrrer en cas de no fer-ho, així com la de quedar els béns



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

5D5489014

2003



afectes al pagament de l'impost corresponent.-----

Llegida per mi la present, per la seva elecció,  
advertit del seu dret a fer-ho per si, que no fa  
servir. La troba conforme, es ratifica i firma.-----

I jo, el Notari, de tot el contingut d'aquest  
instrument públic estès en set folis de paper per a  
ús notarial, números aquest i els sis anteriors en  
ordre correlatiu. EN DONO FE.-----

Segueixen les firmes dels compareixents - Sig-  
nat i firmat Jaime Sánchez Parellada - Tots rubri-  
cats - Porta el segell de la Notaria.-----

----- SEQUEIXEN DOCUMENTS UNITS -----



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

Per altra banda, en el plàbol de superposició del cadastre amb l'àmbit del PAU-11, s'observa una diferència gràfica entre els límits d'ambdós. Aparentment s'identifiquen afectades les finques propietat de l'Ajuntament de Sallent (finques 03 i 04 del plàbol anterior) i de l'INCASOL (finca 05 del plàbol anterior).

Atenent que és possible que aquesta disconformitat sigui degut a una falta de base cartogràfica única, igualment s'identifiquen els propietaris d'aquestes. S'adjunten les dades corresponents al text refós del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial els Plans de la Sala i la titularitat dels terrenys segons el cadastre:

#### PARCEL·LA NUMERO 20

##### DESCRIPCIÓ

" Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número 20 en el plàbol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial d'ordenació Els Plans de la Sala, situada en el terme municipal de Sallent, de figura irregular i de 2.335,65 metres quadrats de superfície. Està qualificada com a verd públic i conforma la unitat de zona P0-01 del Pla Parcial d'ordenació Els Plans de la Sala. Afronta: al Nord, amb el límit del polígon; a l'Est, part amb el límit del polígon i part amb la parcel·la resultant número 39 destinada a protecció de vials; al Sud, amb el límit del polígon; i a l'Oest, amb la parcel·la resultant número 15 destinada a vialitat del polígon ".

##### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Verd públic.

Aquest document ha estat aprovat inicialment per la Resolució de la Direcció de l'Institut Català del Sòl

de data 11 ABR. 2005

##### TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial d'ordenació Els Plans de la Sala del terme municipal de Sallent, en concepte de cessió obligatòria i gratuita d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

##### CÀRREGUES

Aquesta finca es troba gravada amb una servitud de pas de gasoducte de gas natural, ja que el recorregut de la servitud de pas, que gravava la finca aportada número 1 apartat B (finca registral 5844), físicament discorre, entre d'altres, per sota d'aquesta finca resultant, a la qual es trasllada l'esmentada càrrega.

Aquesta servitud va ser constituïda per l'Institut Català del Sòl a favor de la companyia mercantil "GAS NATURAL SDG, S.A.", mitjançant escriptura atorgada el 5 de març de 1998 davant el Notari de Barcelona, Sr. Ricardo Ferrer Marsal, en els termes següents: "Servidumbre de paso de gaseoducto de gas natural, en una longitud de ciento dieciocho metros cuarenta y cuatro centímetros lineales. Dicho gasoducto penetra en la finca por el línde Sur, donde linda con torrente de La Sala, discurre en dirección de Sur a Norte, hasta el vértice ochenta y tres, donde sufre un cambio de sentido para tomar la dirección de sur-sureste a norte-noreste y sale por el línde norte-noreste, por donde linda con la finca de Sala Sallent. Las características de dicha servidumbre son las especificadas en la Resolución de 5 de agosto de 1.992, y comprende en el presente caso las siguientes LIMITACIONES:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

Aquest document ha estat aprovat  
inicialment per la Resolució de la  
Direcció de l'Institut Català del Sòl

de data 11 ABR. 2005

a) Servidumbre perpetua de paso de una franja de tres metros para presiones de servicio efectivo igual o inferior a 45 bar, dentro de la cual discurrirá enterrada la tubería o canalización, junto con los accesorios, elementos auxiliares y de señalización que sean precisos, vistos o enterrados. Los límites de la franja quedarán definidos a metro y medio, respectivamente, a cada lado del eje del trazado de la conducción. Esta franja se utilizará para la renovación, vigilancia y el mantenimiento, para lo que se dispondrá en esta franja de libre acceso del personal, los elementos y medios necesarios con pago de los daños que se ocasionen en cada caso.

- b) La prohibición de realizar trabajos de arado, cavar u otros parecidos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en la franja de terreno referida en el apartado a). Excepcionalmente y con la autorización previa de "Gas Natural SDG, S.A.", se podrán realizar estos trabajos hasta una profundidad de ochenta centímetros.
- c) La prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto o efectuar movimientos de tierras en la franja referida en el apartado A).
- d) No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de ningún tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional, ni efectuar ningún acto que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y sustituciones necesarias, si conviene, de la canalización y de las instalaciones auxiliares a una distancia de metro y medio respecto del eje del trazado de la canalización. No obstante, en casos especiales y cuando por razones plenamente justificadas no se pueda observar todo lo indicado, deberá solicitarse autorización a la Direcció General d'Energia del Departament d'Industria, Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya, quién podrá concederla, previa petición de informe a "Gas Natural SDG, S.A.", y a aquellos organismos que considere conveniente consultar.

#### ADJUDICATARI

Muntament de Sallent.

#### INSCRIPCIÓ

La finca consta inscrita en el Registre de la Propietat de Manresa, al tom 3104, libro 202 de Sallent, foli 195, finca registral número 7354.

Acta ratificativa del Projecte de repartició del Pla parcial els Plans de la Sallent  
Sallent, 2005

122



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

**PARCEL·LA NUMERO 39**

**DESCRIPCIÓ**

" Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número 39 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial d'ordenació Els Plans de la Sala, situada en el terme municipal de Sallent, de figura irregular i de 921,97 metres quadrats de superfície. Està qualificada com protecció de vials. Afronta: al Nord, a l'Est, i al Sud, amb el límit del polígon; i a l'Oest, amb la parcel·la resultant número 20 destinada a verd públic ".

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**

Aquest document ha estat aprovat inicialment per la Resolució de la Direcció de l'Institut Català del Sòl

Protecció de vials.

de data **11 ABR. 2005**

**TÍTOL**

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial d'ordenació Els Plans de la Sala del terme municipal de Sallent, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

**CÀRREGUES**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**ADJUDICATARI**

Ajuntament de Sallent.

**INSCRIPCIÓ**

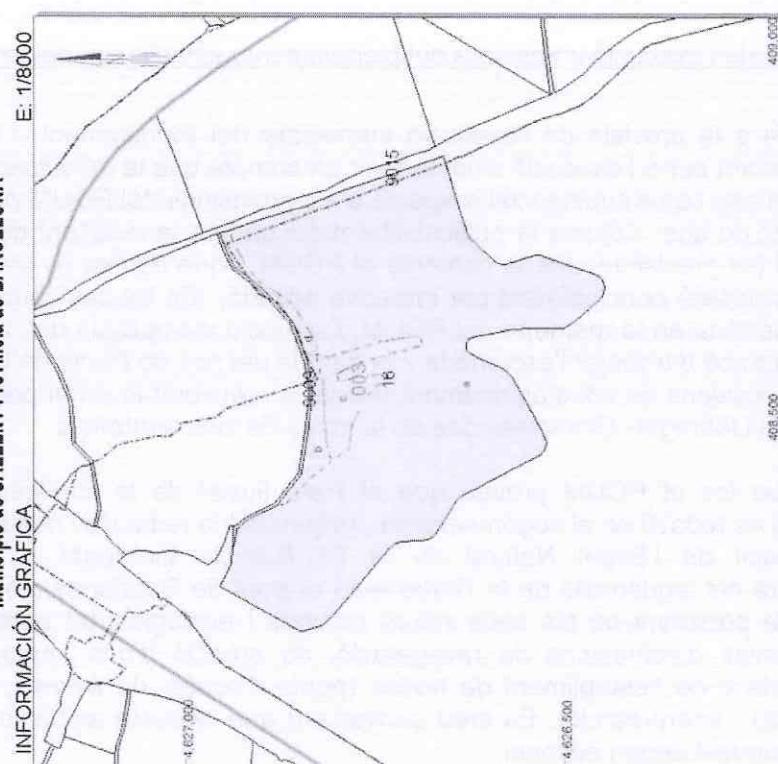
La finca consta inscrita en el Registre de la Propietat de Manresa, al tom 3109, llibre 203 de Sallent, foli 66, finca registral número 7373.

Text refós del Projecte de repartició del Pla parcial els Plans de la Sala. Sallent  
Abril 2005

143



CSV: 6W7S5TD7D399863N (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

<b>CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</b>	
<b>BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</b>	
<b>Municipio de SALLENT Provincia de BARCELONA</b>	
 <p>E. 1/8000</p> <p>INFORMACIÓN GRÁFICA</p>	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>08190A003000160000PQ</b>	
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>	
<b>LOCALIZACIÓN</b> <b>Suelo Polígono 3 Parcela 16</b> <b>PLA DE LA SALA. SALLENT [BARCELONA]</b>	
<b>USO LOCAL PRINCIPAL</b> <b>Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería</b>	
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b> <b>100.000000</b>	
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b> <b>-</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]</b> <b>-</b>	
<b>VALOR SUELTO [€/m<sup>2</sup>]</b> <b>465.737,06</b>	
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN [€/m<sup>2</sup>]</b> <b>0,00</b>	
<b>VALOR CATASTRAL [€/m<sup>2</sup>]</b> <b>465.737,06</b>	
<b>AÑO VALOR</b> <b>2013</b>	
<b>DATOS DE TITULARIDAD</b>	
<b>APELLIDOS / NOMBRE/REAZÓN SOCIAL</b> <b>INSTITUT CATALÀ DEL SOL</b>	
<b>DOMICILIO FISCAL</b> <b>CL CORSEGA 273</b> <b>08008 BARCELONA [BARCELONA]</b>	
<b>DIRECCIÓN</b> <b>100,00% de Propiedad</b>	
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>	
<b>SITUACIÓN</b> <b>Polígono 3 Parcela 16</b> <b>PLA DE LA SALA. SALLENT [BARCELONA]</b>	
<b>TIPO DE FINCA</b> <b>Suelo sin edificar</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]</b> <b>0</b>	
<b>SUPERFICIE SUELTO [m<sup>2</sup>]</b> <b>161.062</b>	
<b>VER ANEXO DE COLINDANTES</b>	

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante



### **B) Previsió de l'execució immediata del planejament i establiment del termini**

Pel que fa a la previsió de l'execució immediata del Planejament, i l'establiment del termini concret per a l'execució s'ha de tenir en compte que la modificació proposada no representa cap canvi substancial respecte a les previsions del POUM per aquest sector, en el sentit de que, s'ajusta la edificabilitat proposada a la resultant de les edificacions existents i les previsions que ja contenia el POUM, i que aquest és un sector urbà que es desenvoluparà principalment per iniciativa privada. En tot cas com a previsió, i tal i com s'especifica en la memòria del POUM, l'actuació d'ampliació de l'Hostal del Camp, permetrà també d'arranjar l'esplanada a la sortida del nus de Plans de la Sala a la C-16, i amb les cessions de sòl d'equipament previstes, convertir-lo en el principal accés a la confluència Llobregat- Gavarresa des de la xarxa de vies territorials.

Atès que les el POUM preveu que el Parc fluvial de la confluència Llobregat – Gavarresa es redacti en el segon sexenni , mitjançant la redacció i desenvolupament del Pla Especial de l'Espai Natural de la Confluència Llobregat – Gavarresa, que comprendrà els aiguamolls de la Corbatera i el pont de Cabrianes d'origen medieval, i tractarà de preservar-ne els seus valors naturals i ecològics, tot potenciant-ne un ús lúdic a través d'actuacions de revegetació, de creació d'una xarxa de recorreguts senyalitzada o de l'establiment de nodes (punts d'accés, de serveis, miradors, punts d'informació i interpretació). Es creu convenient que aquesta actuació es desenvolupi també en aquest segon sexenni.

### **C) Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**

Pel que fa a l'avaluació econòmica i finançera, cal informar que aquest anàlisi s'hauria de centrar en la rendibilitat de l'operació comparant, el rendiment econòmic del que resulta la ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Segons el POUM, el sòl afectat per aquesta modificació està qualificat com a urbà no consolidat, definit per un polígon d'actuació urbanística PAU-11, Hostal del Camp, l'ordenació detallada del polígon es determina en els planols d'ordenació del sòl urbà, i en aquests es defineixen els terrenys qualificats com a sistemes, i que seran cedits gratuïtament, i els terrenys qualificats com a zones destinades a l'ús privat. En aquests últims s'aplica la normativa corresponent a la seva qualificació.

Els terrenys on es reconeix la edificació existent, estan qualificats amb la clau 4b3, definida per les condicions de l'edificació i usos a la subzona d'edificació unitària, a l'àmbit de l'Hostal del Camp. En aquest sentit l'art. 74.8 estableix els paràmetres edificatoris de la zona atès que el tipus d'ordenació és el de volumetria específica, en aquest sentit actualment els paràmetres edificatoris són els següents:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

- El sostre màxim serà de 5.000 m<sup>2</sup>.
- Es mantindran les edificacions existents.
- S'admet únicament com edificació de nova planta la corresponent a dos nous habitatges amb un sostre màxim de 350 m<sup>2</sup>.

La present modificació puntual proposa augmentar els paràmetres de la següent manera:

- El sostre màxim serà de **5.520 m<sup>2</sup>**.
- Es mantindran les edificacions existents.
- S'admet únicament com edificació de nova planta la corresponent a dos nous habitatges amb un sostre màxim de 350 m<sup>2</sup>.

En correspondència amb aquest augment de sostre, els paràmetres de la fitxa urbanística del sector, que també es modifiquen són els següents:

- **Índex d'edificabilitat bruta: 0,18 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.**
- **Sostre total: 8.640 m<sup>2</sup>**
- **Cal fer una reserva mínima addicional per a zones verdes de 5m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup>, sobre l'increment**
- **Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. A part d'aquesta cessió, cal fer una cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, sobre l'increment de 520 m<sup>2</sup> de sostre de la 2a. Modificació Puntual del POUM.**

Atenent aquest augment d'edificació i de càrregues del sector, es valora el rendiment econòmic de la nova operació tenint en compte que els ingressos provindrien del valor de venda de l'aprofitament urbanístics del sector. El valor de venda s'avalua segons la hipòtesi de la edificabilitat establerta. Per altra banda en l'actual conjuntura econòmica el valor és difícil d'establir, i aquest valors s'estableixen a partir d'operacions immobiliàries de la zona i indicadors econòmics específics, per altra banda s'ha confirmat una reducció notable de la demanda i una caiguda del preu del sòl. Aquests factors, fan que el valor residual del sòl sigui inferior al considerat en el POUM tant per locals comercials (425 €/m<sup>2</sup>), com per altres activitats econòmiques (225 €/m<sup>2</sup>), que són els usos que més s'ajusten al sector estudiat. Atenent al comportament dels darrers anys, la tendència dels preus és de disminució, i per tant s'ha realitzat els càlculs des d'aquest escenari.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

	Superficie augment. m2	Usos	Preu unitàri. €/m2	Total
<b>Valor sòl.</b>				
Augment edificabilitat	520,00	Segons Clau 4b	257,00 €	133.640,00 €
<b>Càrregues</b>				
Urbanització espais verds	26,00	Zona verda	100,00 €	2.600,00 €
Cessió 15% aprofitament	78,00	Segons Clau 4b	257,00 €	20.046,00 €
Construcció	520,00	Segons Clau 4b	550,00 €	286.000,00 €
				<b>442.286,00</b> €
<b>Inversió efectuada</b>				
<b>Benefici</b>				
Benefici 12%				<b>53.074,32</b> €

### 2.5.6 Justificació article 100 del TRLUC.

Aquesta proposta suposa un increment de sostre respecte el planejament vigent.

Per tant, i d'acord amb els articles 100 i 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es preveurà en aquest polígon d'actuació PAU-11 Hostal del Camp, una reserva mínima addicional per a zones verdes de 5m2 per cada 100m2 de sostre que s'incrementa, com també la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de la Catalunya Central

## **2.6.- Regulació de les obertures a les parets mitjaneres.**

### **2.6.1 Antecedents**

La normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en el seu article 153 "Regles sobre mitgeres" no prohíbeix la obertura de finestres a les mitgeres al descobert i obliga a disposar en aquestes un tractament igual que a una façana.

Segons aquest article del POUM vigent, en el cas de rebre sol·licitud per l'obertura d'una finestra a una paret mitgera al descobert, caldrà concedir favorablement aquesta llicència, tot i incomplir amb l'art. 546-10 "Llums, vistes i finestres" del Capítol VI "Relacions de veïnatge" del Codi Civil de Catalunya, Llei 29/2002, de 30 de desembre, el qual transcriu literalment:

1. *Ningú no pot tenir vistes ni llums sobre la finca veïna ni obrir cap finestra o construir cap voladís en una paret pròpia que confronti amb la d'un veí o veïna sense deixar en el terreny propi una androna de l'amplada que fixen la normativa urbanística, les ordinacions o els costums locals o, si no n'hi ha, d'un metre, com a mínim, en angle recte, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís.*
2. *Llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, si una finca té constituïda a favor seu una servitud de llums i de vistes, el propietari o propietària de la finca servent que vulgui edificar ha de deixar davant de l'obertura una androna, però pot obrir finestres que rebin la llum per la dita androna. Si la servitud és només de llums, el propietari o propietària pot edificar dins de l'espai de l'androna fins al caire inferior de l'obertura que dóna llum.*
3. *Ningú no pot obrir cap finestra en una paret contigua a la d'un veí o veïna si no deixa una distància mínima de quaranta centímetres entre la finestra i el límit de la finca. Si les parets i els balcons formen un angle agut, la distància mínima entre el balcó i la línia dunió d'ambdues parets ha d'ésser d'un metre.*

### **2.6.2. Justificació**

Atesa aquesta incongruència entre la normativa urbanística i el Codi Civil Català, sobre el qual els Serveis Tècnics de l'Ajuntament no tenen competència d'informar, així com tampoc concedir o denegar llicències urbanístiques en base aquesta Llei, es considera necessari modificar aquest article 153 de la normativa del POUM, per tal que sigui congruent amb el Codi Civil Català.

### **2.6.3 Proposta de modificació.**

Es proposa la modificació de l'article 153 "Regles sobre mitgeres" de la normativa del POUM, de la següent manera:

#### Redactat actual

#### **Article 153. Regles sobre mitgeres**

*Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes hauran de tenir un tractament igual que una façana.*



### Proposta de redactat.

#### **Article 153. Regles sobre mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes hauran de tenir un tractament igual que una façana.

**Tret de disposar d'un acord entre els propietaris contigus o d'alguna servitud escripturada de llums i/o vistes, no es permet la obertura de cap tipus de finestres (fixes, batents, transparents o translúcides) o construir cap voladís en aquestes parets mitgeres (pròpies o comunitàries), sense deixar en el terreny propi una androna de l'amplada mínima d'un metre en angle recte i en tota l'alçada d'aquesta paret mitgera, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís.**

**Llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, si una finca té constituïda a favor seu una servitud de llums i de vistes, el propietari o propietària de la finca servent que vulgui edificar ha de deixar davant de l'obertura una androna, però pot obrir finestres que rebin la llum per la dita androna. Si la servitud és només de llums, el propietari o propietària pot edificar dins de l'espai de l'androna fins al caire inferior de l'obertura que dóna llum.**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

## **2.7.- Correcció errada material SUD-04 a i b.**

### **2.7.1 Antecedents**

En l'article 91 de la normativa del POUM, el seu apartat SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest, no s'especifica en el seu títol que aquest sector disposa de dues zones "a" i "b", formant un sector discontinu.

Així com a la resta de sectors discontinus del POUM s'inclou en el seu títol de la normativa que disposen de diferents zones (a,b,c...), en aquest SUD-04 no hi apareixent, entenent que correspon a una errada material de la redacció de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

### **2.7.2. Justificació**

Per tal d'aclarir aquesta situació, amb l'objectiu d'evitar confusions d'interpretació de la normativa i entenent que es tracta d'una errada material de la redacció de la normativa del POUM, cal modificar el títol d'aquet punt SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest de l'article 91, incloent aquesta l'apreciació que disposa de zona "a" i "b".

### **2.7.3 Modificacions dels departaments afectats**

L'informe amb ref. Exp. U-34/13 (Bc/U-01) de la Direcció General de Comerç fa la següent consideració:

- El sector SUD -04a,b zona industrial del Cogulló Oest, s'admet l'ús comercial "d'acord amb les restriccions establertes en l'art. 14.2 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials". Actualment aquest pla es troba derogat i substituït pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Per tal d'incloure aquesta consideració caldria modificar l'article 91.SUD-04 del POUM, el qual no és objecte d'estudi d'aquesta modificació, ja que aquesta només pretén aclarir una errada material en el títol d'aquest article del POUM.

De totes maneres, aquesta consideració es tindrà en compte per les properes modificacions del POUM.

### **2.7.4 Proposta de modificació.**

Es proposa la modificació del títol de l'apartat SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest de l'article 91 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de la següent manera:

#### Redactat actual

**SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest**

#### Proposta de redactat.

**SUD-04a,b Zona industrial del Cogulló Oest**



els edificacions, tot i que la seva tipologia no es té en compte. Els edificis són els que estan en el seu estat original, però que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

Així doncs, els edificis són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

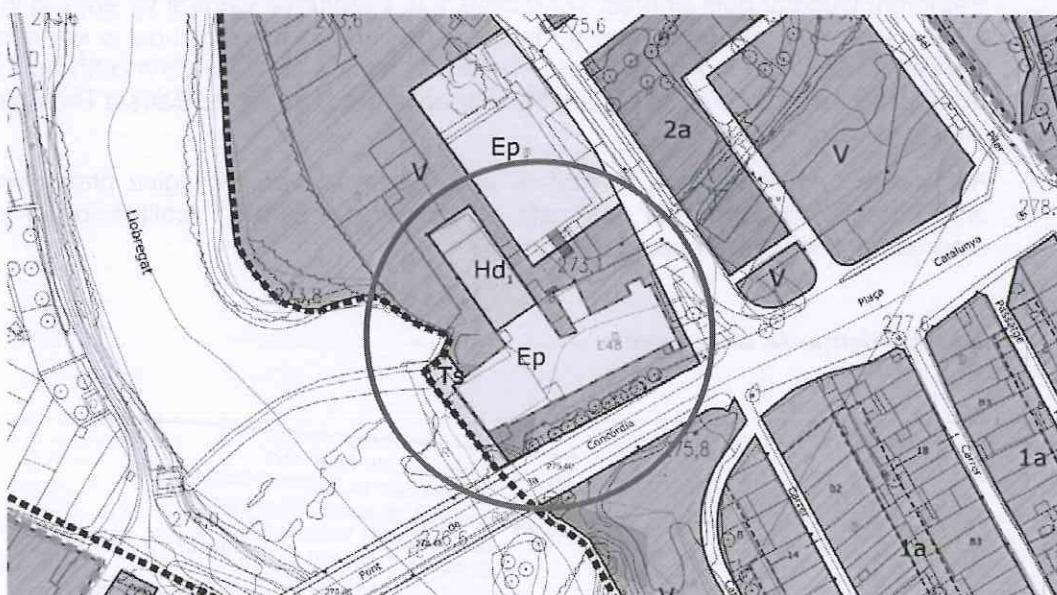
En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

En el seu conjunt, els edificacions són els que han estat modificats o transformats en funció dels canvis que han tingut lloc en el seu entorn.

#### **2.8.- Modificació de l'art. 16 de la Normativa (Fabrica Vella.)**

### 2.8.1 Antecedents

L'actual edifici de la Fàbrica Vella de Sallent es troba inclòs dins el llistat d'edificis i elements que per la seva singularitat o pel seu valor històric i artístic es troben protegits, a l'article 16 de la normativa del POUM (E48).



Per altra banda, cal indicar que aquest edifici no forma part dels Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) o Béns Culturals d'Interès Local (BCIL).

Actualment aquesta fàbrica es troba en molt mal estat de conservació degut a l'incendi de l'any 2006, que va afectar pràcticament la totalitat de l'edificació, l'estructura de l'edifici va col·lapsar quedant enderrocada la major part de l'antiga construcció.

Part de les runes d'aquest edifici ja van ser retirades per precaució i evitar danys materials i personals a les edificacions més pròximes i usuaris de la via pública, sense intervenir en les zones que es van mantenir en peu, però que aquestes presenten molt mal estat de conservació, convertint-les en impracticables i amb un perill de col·lapse imminent.

Per aquest motiu, la intenció de l'Ajuntament de Sallent és procedir en realitzar els treballs d'enderroc d'aquestes zones especialment malmeses i sense cap tipus de possibilitat de rehabilitació degut al seu deteriorament.

Així mateix, es pretén mantenir tots els elements constructius existents de la fàbrica, que presentin un correcte estat per a la seva rehabilitació. Aquests elements corresponen a les dues xemeneies, la zona de la turbina, i la part de façana oest, que forma part de la façana fluvial en la qual hi ha inclosa una torre a la part dreta d'aquesta.

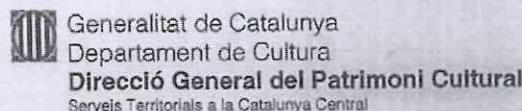
Davant d'aquesta situació i tenint en compte que l'edifici està inclòs en el llistat de béns a protegir com a "Edifici Fàbrica Vella i xemeneies", concretament així consta al punt 48, de l'article 16. "Catàleg de béns a protegir", del Text Refós del POUM, sense que fins al moment es disposi del propi Catàleg de Béns a protegir, es va sol·licitar un informe al Departament de Cultura a les Comarques Centrals, com a mesura cautelar per si s'havia de seguir algun procediment especial de descatalogació en relació a l'inici del procediment d'enderroc previst.

En data 11 de desembre de 2012 el Departament de Cultura de la Direcció General del Patrimoni Cultural dels Serveis Territorials a la Catalunya Central va emetre informe, en el que s'informa favorablement de la intensió d'enderroc parcial de la Fàbrica Vella de Sallent i la correcta tria de les part a mantenir, amb la condició de **modificar l'article 16 del POUM** mentre no es redacti el Pla Especial del Catàleg de Bens a Protegir, del qual encara no es disposa.

Així mateix, es condiciona a realitzar una intervenció arqueològica preventiva d'acord amb la legislació vigent, la qual està en procés d'encàrrec i realització per part d'una empresa arqueològica especialitzada.

Aquest informe és el següent:





Exp. núm. INV-06/12- SALLENT (Bages)  
Fàbrica Vella

Informe sobre la consulta per l'enderroc i desbrossada de les runes de l'edifici de la "Fàbrica Vella" de Sallent (Bages)

R/N: 747 K101 N642

El 25 de juny del 2012 (número de registre 000382 0758E) va tenir entrada en el Registre dels Serveis Territorials de la Catalunya Central del Departament de Cultura, la sol·licitud d'informe no vinculant sobre la consulta per l'enderroc i desbrossada de les runes de l'edifici de la "Fàbrica Vella", situada a la vila de Sallent (Bages), per part de l'alcalde David Saldoni de Tena.

Promotor: Ajuntament de Sallent  
Planejament vigent: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Aprovació definitiva 19 de maig del 2010 i publicat al DOGC el 16 de juliol de 2012

#### ANTECEDENTS

No es coneixen antecedents en aquests Serveis Territorials respecte a cap actuació que s'hagi realitzat en la Fàbrica Vella.

#### DESCRIPCIÓ

L'objecte de la consulta és l'enderroc i desbrossada de les runes de l'edifici de la Fàbrica Vella del municipi de Sallent, situat entre el Pont de la Concòrdia i el carrer camp de la Bota, al costat del Riu Llobregat.

Per la consulta s'ha presentat en suport paper els següents documents:

- plànol d'emplaçament
- còpia de les pàgines 15 a 19 (article 16) del POUM
- fotografies del 28 de febrer i 5 de març del 2007
- plànols 01-emplaçament i fotoplànol, plànols 22 a 29 - enderroc i rehabilitació Fàbrica Vella, del Projecte Director (fase final) de regeneració urbana del sector fàbrica vella

La present consulta sorgeix de la redacció del projecte d'enderroc per a la regeneració urbana del sector de la Fàbrica Vella que compren l'àmbit del projecte director (Riu Llobregat per un costat, Pont de la Concòrdia, carrer del camp de la Bota, carrer Verge del Pilar) i com a mesura cautelar per si s'ha de seguir algun procediment especial de descatalogació de l'element.

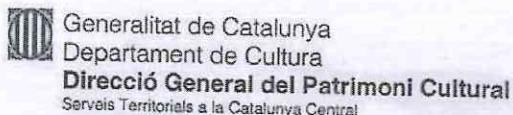
La preexistència són les restes de l'antiga "Fàbrica Vella", fàbrica tèxtil (segle XIX) que aprofitava la força hidràulica del riu Llobregat, la qual va sofrir un incendi l'any 2006 i es va cremar quasi en la seva totalitat.

Placa Major, 37 3a.  
08500 Vic  
Telèfon 93 693 98 80  
Fax 93 693 98 97

1



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



El projecte d'enderroc del Projecte Director, redactat pels Serveis tècnics municipals, contempla mantenir l'edifici de la façana oest, inclòs el torreó i les dues xemeneies, com a mostra de la important activitat tèxtil que es va desenvolupar en aquest àmbit i la zona de turbina actualment en funcionament. La resta de l'edifici en planta amb forma de T s'enderrocarà, que correspon a la resta de les grans naus i ampliacions. Això vol dir que es manté la part visible i en contacte amb el riu.

S'ha de tenir en compte que l'edifici està en molt mal estat, en parts sols es manté les façanes o està en estat ruïnós. Tenim coneixement que es vol construir una edificació en obra nova que manté les proporcions dels volums de les naus antigues. Es a dir, es mantindria la imatge ("skyline") de la fàbrica des del riu.

L'1 d'agost de 2012, es va fer una visita d'inspecció, l'arquitecta dels ST, Sra. Rosa Bosch Palau, acompañada de l'arquitecta de l'Ajuntament de Sallent, Glòria Bosch Canudas.

La Fàbrica Vella de Sallent està inclosa dins l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Direcció General de Patrimoni Cultural i consta com a element inventariat núm. 35147, es a dir, com a element de la resta de béns integrants, sense protecció.

També consta en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sallent del 2010. Donat que el planejament vigent és del 2010 incorporant l'element (núm. 48 de l'art 16) en un llistat, i no en un catàleg, que no defineix el grau de protecció segons la Llei 9/93 de Patrimoni Cultural Català i que no existeix cap Pla Especial de Patrimoni Històric, Arquitectònic i Artístic del municipi, es considera que és un element que té interès però no resta catalogat (protegit).

#### FONAMENTS DE DRET

- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (LPCC)
- Decret 78/2002, de 05 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme  
L'art.75 estableix el Catàleg de béns protegits

75.1 El catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal determina els béns immobles, singulars o de conjunt, que són objecte de protecció per raó de llurs valors arquitectònics, arqueològics, geològics o, en general, culturals, d'acord amb el que estableix l'article 95 d'aquest Reglament.

75.2 Si el pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el catàleg es pot limitar a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

Plaça Major, 37 3a.  
08500 Vic  
Telèfon 93 693 98 80  
Fax 93 693 98 97



Generalitat de Catalunya  
Departament de Cultura  
**Direcció General del Patrimoni Cultural**  
Sserveis Territorials a la Catalunya Central

### VALORACIÓ - CONSIDERACIONS

Analitzada i valorada la informació presentada des del punt de vista patrimonial considero que:

- Donat que l'element no està catalogat, no es necessari el procediment de descatalogació segons la LPCC
- Donat que l'apartat 4 de l'art 16 del POUM, especifica que "Mentre no es redacti el Pla Especial de Protecció referit en l'apartat anterior, els edificis i elements inclosos en el catàleg de béns a protegir només podran ser objecte de conservació, manteniment i millora, o restauració....". Això vol dir que en el cas plantejat, de l'enderroc parcial de l'element 48 de la Fàbrica Vella que forma part dels elements inclosos en aquest catàleg, no compleix la normativa urbanística vigent ja que no es permet l'enderroc.
- Donat que el catàleg (art 16 del POUM) està format únicament per una llarga llista de 161 elements, on no s'especifica el seu grau de protecció (BCIN, BCIL,...) segons la Llei 9/93 de Patrimoni Cultural Català.
- Malgrat el seu estat de conservació, es tracta d'un bon exemple d'arqueologia industrial que cal estudiar i documentar de manera exhaustiva amb l'objectiu de salvar els seus valors culturals. Per tant, considerem del tot necessari la realització d'una intervenció arqueològica preventiva que haurà de comptar amb un estudi històric, documentació fotogràfica i planimetria de les estructures actuals (plantes, alçats, seccions, etc) i una excavació arqueològica en el subsòl.

Per tot això,  
s'informa **FAVORABLEMENT** de la intenció de l'enderroc parcial de la Fàbrica Vella de Sallent i la tria de parts a mantenir és correcta

amb la **RECOMANACIÓ** de la redacció del Pla Especial del Catàleg de Bens a Protegir del municipi de Sallent

i amb les **CONDICIONS**:

- Modificar l'art 16 del POUM mentre no es redacti el Pla Especial del Catàleg de Bens a Protegir on s'identifiquin els elements i el seu grau de protecció segons la Llei 9/93 de Patrimoni Cultural Català.
- Realitzar una intervenció arqueològica preventiva d'acord amb la legislació vigent (Decret 78/2002) que haurà de comptar amb un estudi històric, documentació fotogràfica i planimetria de les estructures actuals (plantes, alçats, seccions) i una excavació arqueològica en el subsòl, per tal de salvar els seus valors culturals.

Vic, 26 de novembre de 2012

L'arquitecta territorial  
Rosa Bosch Palau

Plaça Major, 37 3a.  
08500 Vic  
Telèfon 93 693 98 80  
Fax 93 693 98 97

L'arqueòleg territorial  
Antoni Caballé i Crivillés

3



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
**Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme**  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

## 2.8.2. Justificació

Seguint amb les condicions marcades pel Departament de Cultura de la Direcció General del Patrimoni Cultural dels Serveis Territorials a la Catalunya Central, es fa evident la necessitat de modificació de l'article 16 de la normativa del POUM, adequant-lo amb la realitat física actual de l'edifici de la Fàbrica Vella.

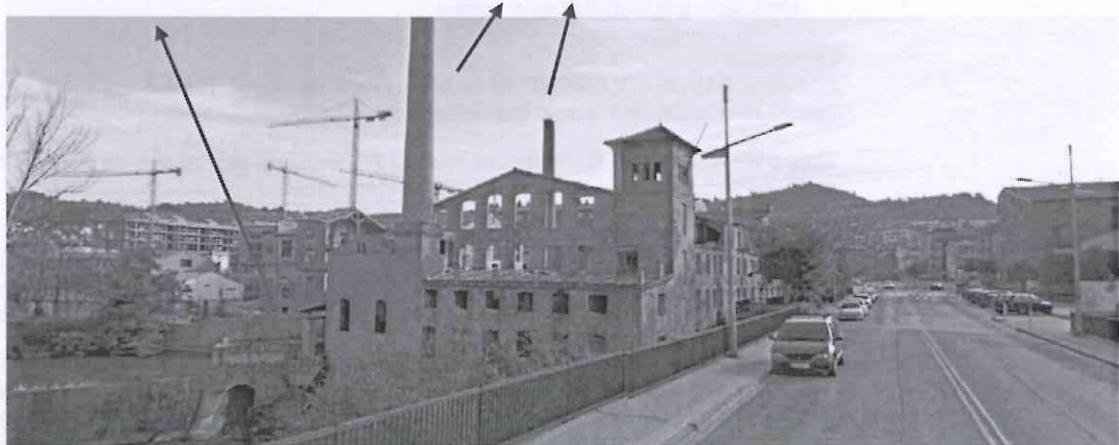
Per això, en l'element núm. 48 "Edifici Fàbrica Vella i xemeneies" del llistat d'edificis i elements que per la seva singularitat o pel seu valor històric i artístic es troben protegits, a l'article 16 de la normativa del POUM, cal identificar els elements existents amb possibilitat de protecció i rehabilitació pel seu estat de manteniment, els quals corresponen a les dues xemeneies, la zona de la turbina, i la part de façana oest, que forma part de la façana fluvial en la que hi ha inclosa una torre a la part dreta d'aquesta.

Així mateix cal modificar els plànols d'ordenació, indicant el volum de l'edifici en planta que formen part d'aquest elements de la fàbrica, els qual seran objecte de conservació, manteniment i millora, o restauració, segons l'art. 16.4 de la normativa del POUM.

S'adjunten un seguit de fotografies per tal de justificar aquest mal estat general de l'edifici de la Fàbrica Vella, impossible de rehabilitar, i els elements objecte de mantenir dins el llistat d'edificis i elements que per la seva singularitat o pel seu valor històric i artístic es troben protegits.

*zona de turbina a mantenir*

*xemeneies a mantenir*



*façana fluvial a mantenir*

*torre a mantenir*





*part posterior de la fàbrica molt malmesa per l'incendi, a enderrocar*



*zona interior de la fàbrica ja enderrocada per prevenció, en el moment de l'incendi.*



### 2.8.3 Proposta de modificació.

Es proposa la modificació de l'element núm. 48 "Edifici Fàbrica Vella i xemeneies" de l'article 16.1 de la normativa del POUM, de la següent manera:

#### Redactat actual

##### *Article 16. Catàleg de béns a protegir*

*EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS ARQUITECTÒNICS:*

*48. Edifici fàbrica Vella i xemeneies*

#### Proposta de redactat.

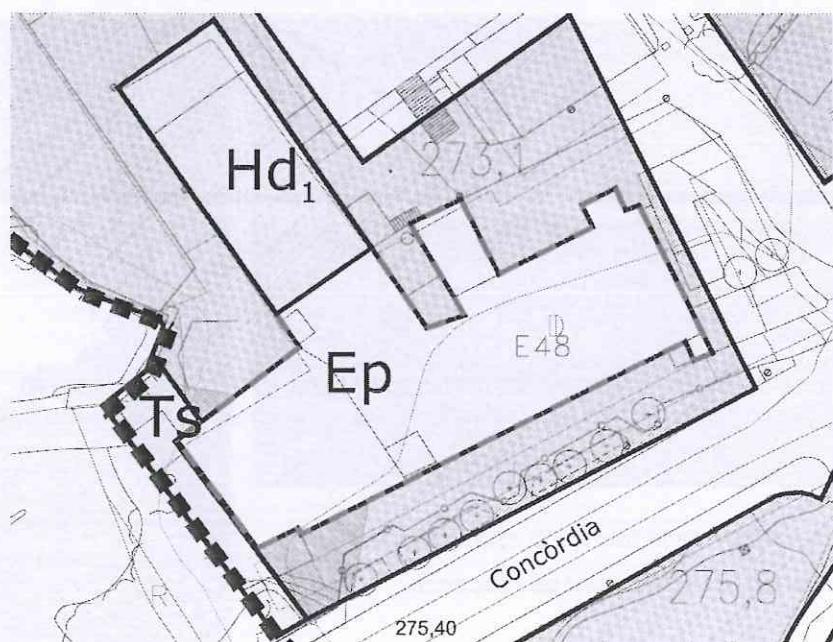
##### *Article 16. Catàleg de béns a protegir*

*EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS ARQUITECTÒNICS:*

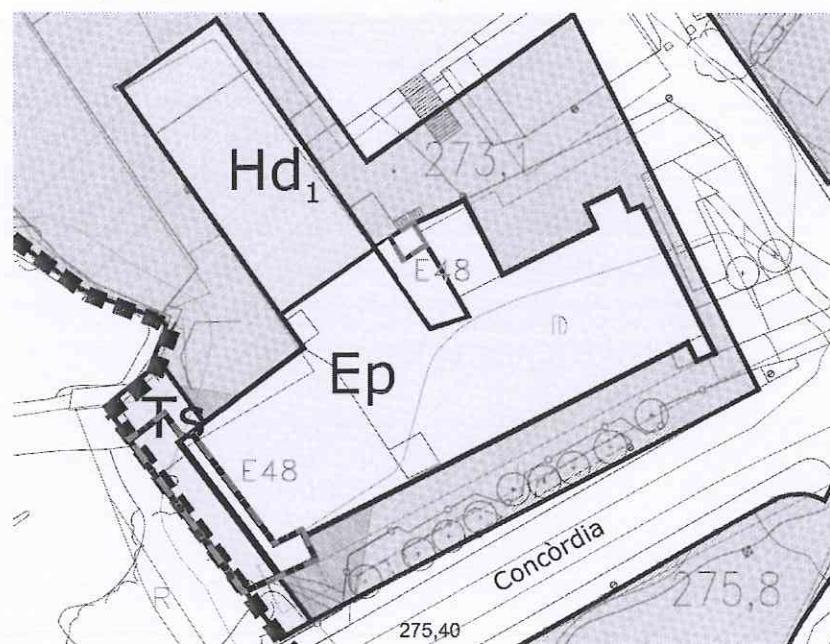
*48. Elements de l'edifici Fàbrica Vella: 2 xemeneies, façana fluvial oest i la torre dreta de la mateixa façana*

Així mateix, es proposa la modificació dels plànols d'ordenació del POUM, rectificant els límits de protecció de l'edifici, acord amb els elements anteriorment descrits.

*Plànot d'ordenació del POUM vigent*



*Proposta de modificació del plà del POUM*





Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

## **2.9.- Aclariment de l'art. 149. Plantes baixes residencials.**

### **2.9.1. Antecedents.**

Per evitar la proliferació d'habitatges en les plantes baixes edificables a interior d'illa, en edificis d'habitacions plurifamiliars, per tots els inconvenients d'habitabilitat, ventilació i falta d'il·luminació, i en definitiva, per millorar la qualitat dels habitatges de nova promoció a Sallent, es va creure convenient, introduir unes disposicions en el POUM, que limitaven la construcció d'habitacions a l'interior dels patis d'illa, però únicament en els edificis plurifamiliars.

Així en els articles referit a les plantes baixes de l'ordenació de vial es van introduir dues disposicions per limitar la construcció d'aquests tipus d'habitacions.

Ara bé, aquestes dues disposicions s'haurien de referir als edificis residencials plurifamiliars, entenen que els edificis d'habitacions unifamiliars, no presentaven la problemàtica anterior, degut a que generalment els habitacions unifamiliars contenen amb més superfície i façana, i per tant tenen molt més assoleigament, i ventilació que els habitacions en edifici plurifamiliar, i sobretot que els habitacions situats o ventilats a interior d'illa, sobretot si van més enllà de la profunditat edificable de les plantes pis.

Ara bé, la nova regulació d'usos del POUM, reconeix que l'ús residencial es aquell relatiu a l'allotjament permanent de persones, i que dintre d'aquesta classe d'usos s'inclouen tots els edificis tant monoresidencials, biresidencial, com multiresidencials.

Així doncs, i pel que fa a l'article 149.5, hom podria interpretar que a tots els edificis siguin unifamiliars, com plurifamiliars, han de reduir-se a la profunditat edificable deixant l'interior d'illa sense edificar, si la planta baixa està destinada a l'ús d'habitació, aquest no va ser l'espiritu de la introducció d'aquestes limitacions.

Per tant, caldria fer l'aclariment de que aquestes limitacions, només afecten a edificis plurifamiliars, és a dir els edificis multiresidencials, segons la definició dels articles 179 i 180 de la Normativa del POUM.

### **2.9.2. Justificació.**

Per tant, per tal d'aclarir la profunditat edificable segons els usos en les plantes baixes de l'ordenació d'alineació a vial, i sobre tot per excloure de les limitacions constructives els edificis de caire monoresidencial, i per regular millor les condicions d'habitabilitat assoleigament, i ventilació dels edificis multiresidencials, es proposa la modificació de l'article 149 de la Normativa urbanística del POUM.



### 2.9.3 Proposta de Modificació.

Es proposa modificar el punt 4 i eliminar el punt 5 de l'article 149 de la Normativa del POUM, de la següent forma:

#### Redacció actual

##### **Article 149. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

- 1.-És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota d'un pla horitzontal situat en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici.
- 2.- Si com a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entindrà per planta baixa i per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
- 3.- Si la parcel·la dóna front a dos carrers opositos, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribaria fins al mig de l'illa.
- 4.- Les plantes baixes edificades en interiors d'illa més enllà de la profunditat edificable de les plantes pis no admeten l'ús d'habitatge.
- 5.- Les plantes baixes destinades a ús residencial tindran la mateixa profunditat edificable que les plantes, deixant com a no edificat el pati interior d'illa.

#### Redacció proposada

##### **Article 149. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

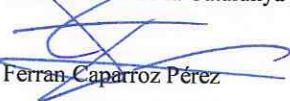
- 1.-És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota d'un pla horitzontal situat en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici.
- 2.- Si com a conseqüència del pendent del carrer hi ha més d'una planta dins dels límits anteriors, s'entindrà per planta baixa i per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
- 3.- Si la parcel·la dóna front a dos carrers opositos, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribaria fins al mig de l'illa.
- 4.- **En edificis multiresidencials de nova construcció, a les plantes baixes edificables en interiors d'illa, no s'admet l'ús d'habitatge més enllà de la profunditat edificable, deixant com a no edificat el pati interior d'illa.**

 Diligència per fer constar que s'aprova definitivament la Modificació Puntual núm. 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de Sallent, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, tot incorporant d'ofici la prescripció següent:

1.1 L'apartat 4 de l'article 149.2 del POUM de Sallent resta redactat de la manera següent:

“4.- En edificis multiresidencials de nova construcció, a les plantes baixes edificables en interiors d'illa, no s'admet l'ús d'habitatge més enllà de la profunditat edificable de les plantes pis, deixant com a no edificat el pati interior d'illa.”

El secretari de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

  
Ferran Caparroz Pérez



## 2.10.- Modificació del gàlib edificable Polígon Berenguer

### 2.10.1. Antecedents.

El propietari de les parcel·les ubicades al carrer Casetas d'en Camp núm. 2-36 i 38-52, amb referències cadastrals 9280201DG0298S i 9282701DG0298S, del Polígon Industrial Berenguer, ha sol·licitat a l'Ajuntament la modificació del gàlib constructiu d'aquesta parcel·la per la necessitat de millorar els processos de càrrega i descàrrega.

### 2.10.2. Justificació.

Es vol modificar el gàlib constructiu de la parcel·la per tal de permetre un millor aprofitament d'aquesta, atès que la edificació pot ocupar més sòl enfront al carrer, deixant lliure el darrera de la parcel·la, i d'aquesta manera millorar els possibles processos productius o logístics de la futura o futures edificacions.

Per altra banda, no es modifica cap dels paràmetres urbanístics que actualment té la parcel·la, si no que es redistribueix la zona ocupable.

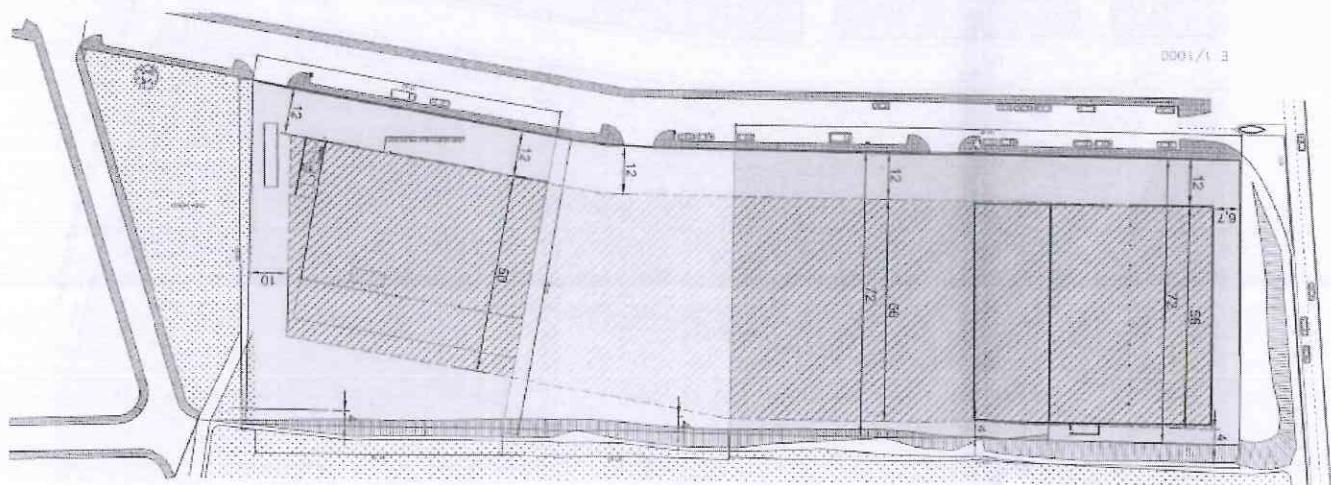
### 2.10.3. Proposta de modificació.

Es proposa la modificació dels plànols d'ordenació en el següent sentit:

*Plànot d'ordenació del POUM vigent*



## ***Proposta de modificació del plànor d'ordenació del POUm***



## **2.11.- Modificació de les garanties financeres per les activitats extractives.**

### **2.11.1. Antecedents.**

Actualment l'article 197 de la Normativa Urbanística del POUM permet que les activitats extractives tinguin la possibilitat executar les garanties dipositades de manera patrimonial.

L'Ajuntament de Sallent entén que l'objectiu d'aquestes garanties, és el de garantir la reconstrucció de l'espai objecte d'extracció, i malmés durant l'activitat, en el seu estat original evitant qualsevol impacte paisatgístic que en pugui derivar.

Per aquest motiu, es creu necessari que aquestes garanties dipositades siguin de caràcter econòmic, per tal d'assegurar que en cas de no complir amb els requisits de reconstrucció de l'espai, l'Ajuntament pugui efectuar-los mitjançant la garantia financera dipositada, que per contra, això no seria possible si la garantia fos patrimonial.

### **2.11.2. Justificació.**

Per la millorar les possibilitat de executar les garanties dipositades en compliment de les condicions de llicència per les activitats extractives al municipi de Sallent, es proposa eliminar la possibilitat de que aquestes siguin patrimoniales, i fixar-les com a garanties econòmiques.

### **2.11.3. Proposta de modificació.**

Es proposa la modificació de l'art. 197 de la Normativa urbanística del POUM de la següent forma:

#### Redacció actual

#### **Article 197. Regulació de l'ús extractiu**

1. Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. No formen part d'aquesta categoria les extraccions d'aigua, ni l'aprofitament de recursos minerals extrets com a resultat de moviments de terres per adequar els terrenys a l'exercici d'altres usos autoritzats.

2. Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.

3. No es pot autoritzar cap activitat extractiva, sigui a cel obert o subterrània, a menys de 500 metres de qualsevol sòl urbà o urbanitzable; ni classificar cap sòl urbanitzable a menys de 500 metres de qualsevol activitat extractiva autoritzada, excepte que es garanteixi, mitjançant la documentació tècnica pertinente, la inexistència de qualsevol mena de risc.

4. En el sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableixen aquestes Normes.

#### **Condicions de la llicència:**

- Prèviament a l'atorgament de la llicència municipal caldrà obtenir l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, segons el tràmit establert a l'article 49.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i sens perjudici de l'autorització o llicència ambiental que resulti legalment exigible.



- L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.
- A més, la concessió de la llicència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:
- El respecte a les condicions paisatgístiques - rurals de la comarca del Bages.
- La conservació dels boscos i les arbedes.
- No desviació, disminució o pol·lució de les corrents d'aigua superficials o subterrànies.
- La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

*Documentació de la sol·licitud de llicència.* Aquesta documentació ha d'incloure necessàriament els següents aspectes:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'apartat anterior.
- Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge, i descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- Garanties ofertes per tal d'assegurar la reposició del sòl un cop realitzada l'extracció, que es referiran al cost total de reposició pressupostat. Un cop realitzades aquestes garanties es revisaran cada cinc anys, ajustant el valor del pressupost. No obstant, l'Ajuntament podrà avançar el termini o escurçar el període estableert quan així ho aconsellin circumstàncies justificades.
- Testimoni feient del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per a dur a terme l'acció.
- Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas, les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.
- Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure.
- Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte al previst en els paràgrafs anteriors. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.

*Altres disposicions de la llicència:*

- Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i ocupar-se i tenir cura de la plantació fins que estigui arrelada i pugui desenvolupar-se de forma natural.
- 5. *Els usos extractius derivats de l'activitat minera es regulen d'acord amb la legislació sectorial, les autoritzacions ambientals corresponents i les disposicions per a la zona de dipòsits salins establertes en aquestes Normes.*

### Redacció proposada

#### **Article 197. Regulació de l'ús extractiu**

1. Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. No formen part d'aquesta categoria les extraccions d'aigua, ni l'aprofitament de recursos minerals extrets com a resultat de moviments de terres per adequar els terrenys a l'exercici d'altres usos autoritzats.
2. Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.



3. No es pot autoritzar cap activitat extractiva, sigui a cel obert o subterrània, a menys de 500 metres de qualsevol sòl urbà o urbanitzable; ni classificar cap sòl urbanitzable a menys de 500 metres de qualsevol activitat extractiva autoritzada, excepte que es garanteixi, mitjançant la documentació tècnica pertinent, la inexistència de qualsevol mena de risc.

4. En el sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableixen aquestes Normes.

*Condicions de la llicència:*

- Prèviament a l'atorgament de la llicència municipal caldrà obtenir l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, segons el tràmit establert a l'article 49.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i sens perjudici de l'autorització o llicència ambiental que resulti legalment exigible.

- L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.

- A més, la concessió de la llicència municipal estarà subordinada al compliment dels requisits següents:

- El respecte a les condicions paisatgístiques - rurals de la comarca del Bages.

- La conservació dels boscos i les arbedes.

- No desviació, disminució o pol·lució de les corrents d'aigua superficials o subterrànies.

- La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

*Documentació de la sol·licitud de llicència.* Aquesta documentació ha d'incloure necessàriament els següents aspectes:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'apartat anterior.

- Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge, i descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

- Garanties ofertes per tal d'assegurar la reposició del sòl un cop realitzada l'extracció, que es referiran al cost total de reposició pressupostat. Un cop realitzades aquestes garanties es revisaran cada cinc anys, ajustant el valor del pressupost. No obstant, l'Ajuntament podrà avançar el termini o escurçar el període establert quan així ho aconsellin circumstàncies justificades.

- Testimoni feient del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, presentarà còpia autèntica del títol jurídic que l'habiliti per a dur a terme l'acció.

- Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas, les cotes màximes de les diverses oscil·lacions del nivell freàtic.

- Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o el volum d'àrids que s'hauran d'extreure.

- Garanties suficients de caràcter **econòmic** respecte al previst en els paràgrafs anteriors. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de les garanties.

*Altres disposicions de la llicència:*

- Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preeexistent i ocupar-se i tenir cura de la plantació fins que estigui arrelada i pugui desenvolupar-se de forma natural.

5. Els usos extractius derivats de l'activitat minera es regulen d'acord amb la legislació sectorial, les autoritzacions ambientals corresponents i les disposicions per a la zona de dipòsits salins establertes en aquestes Normes.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

Sallent 29 de maig de 2013



Departament de Territori  
Ajuntament de Sallent.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



EXCM. AJUNTAMENT DE SALLENT

## **ANNEX**

### **INFORMES DELS ORGANISMES:**

- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial
- Departament d'Empresa i Ocupació. Secretaria General.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Endesa Distribución Eléctrica, S.L.
- Direcció General de Comerç



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central





Ajuntament de Sallent  
Plaça de la Vila 1  
08650 Sallent  
Barcelona

SALLENT

Registre General d'Entrada
Data: 03/04/2013 12:09:00
Registre: 2013 / 1379

Espai

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Empresa i Ocupació  
Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial  
Subdirecció General de

Data: 25 MARç 2013

Registre de sortida 6639

105

Assumpte: Modificació número 2 del POUM de Sallent.

En resposta al vostre escrit de data d'entrada 8/03/2013 mitjançant el qual ens demaneu el nostre informe en relació amb l'assumpte de referència, us indiquem que, d'acord amb l'article 85.5 del decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i posterior modificació i pel que fa a la legislació vigent en matèria d'accidents greus (AG en endavant):

- a) En aquests moments no es troba ubicat dins del vostre municipi cap establiment AG, essent el més proper situat a més de 1,3 km del terme municipal.

En conseqüència, d'acord amb dades facilitades i d'acord amb la instrucció 8/2007 SIE que regula els creixements urbans als voltants dels establiments AG (*criteris per a l'elaboració de l'informe previst a l'article 83.5 del DL 1/2005 de 26 de juliol pel que s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme a Catalunya*<sup>1</sup>), el nostre informe respecte de la modificació de referència i en relació amb la legislació esmentada és **FAVORABLE**, amb el ben entès que en el cas d'implantar-se, en el futur, en el municipi, un establiment afectat per la legislació d'accident greus, caldrà que es sotmeti, tal com correspon per llei, al procediment d'autorització ambiental d'acord amb llei 20/2009 de 4 de desembre de *prevenció i control ambiental de les activitats* en el què el DEMO haurà d'emetre un informe vinculant a la vista del risc de l'establiment i aplicar els criteris definits amb aquest objectiu per la planificació del territori.

- b) Per altra banda, cal que considereu:

- i) El Reglament d'Activitats Molests, Insalubres, Nocives i Perilloses de 1961, que la llei 3/1998 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental va deixar fora d'aplicació a Catalunya, preveia una distància d'allunyament de 2.000 m d'aquestes activitats respecte dels nuclis habitats. Aquest reglament ha quedat també derogat per la llei 34/2007 de l'Estat de protecció de l'ambient atmosfèric (BOE núm. 275 de 16 de novembre de 2007).
- ii) El DEMO, disposa d'una guia per a la planificació del territori en els voltants dels establiments AG ja que, segons la directiva europea 96/82/CE i posteriors modificacions, cal garantir la protecció de les persones que es troben situades a proximitat d'aquests establiments.

Aquesta guia esmenta dos criteris bàsics per a avaluar la idoneïtat de la situació urbanística als voltants dels establiments AG: la franja de seguretat i el risc individual.

Aquesta guia ha donat lloc a dues instruccions que desenvolupen el títol segon (*De la seguretat en les activitats industrials que poden produir accidents greus i de les limitacions urbanístiques al seu entorn*) de la llei 12/2008 de 30 de juliol de seguretat industrial, DOGC núm. 5191 de 8 d'agost de 2008: la 8/2007 SIE, abans esmentada, i la 9/2007 SIE que regula els criteris a prendre per l'informe vinculant que ha d'elaborar el DEMO en el tràmit de sol·licitud autorització ambiental que han de dur a terme els establiments AG nous o canvis substancials d'establiments AG existents. Aquest informe preceptiu i vinculant és el previst en la llei 20/2009 de 4 de desembre de *prevenció i*

<sup>1</sup> Disponible en la pàgina web [http://www.eic.cat/infonorma/ictnol?accio=cercardl&idservei=0e01U\(9qO\)YOHK&menu=1](http://www.eic.cat/infonorma/ictnol?accio=cercardl&idsservei=0e01U(9qO)YOHK&menu=1) (cerca per temes: Accidents Greus/Catalunya/instruccions).





Generalitat de Catalunya  
Departament d'Empresa i Ocupació  
Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial  
Subdirecció General de Seguretat Industrial

control ambiental de les activitats ja que els establiments AG estan inclosos en l'annex I.2 de la llei. L'informe del DEMO es basa en una franja de seguretat i en els resultats de l'AQR que ha de presentar el titular de l'establiment d'acord amb la llei 12/2008 i decret 174/2001.

La instrucció preveu, en el cas d'informe favorable, la comunicació als ajuntaments implicats de les recomanacions a tenir en compte per a evitar creixements urbans en el futur a proximitat d'aquests establiments.

- iii) Actualment i mitjançant la publicació de la instrucció 7/2009 SIE, s'està finalitzant la segona tanda del programa de realització de les AQR de tots els establiments AG existents de Catalunya per a poder completar els informes als Ajuntaments amb el criteri del risc individual.

Restem a la vostra disposició per a qualsevol aclariment que vulgueu sobre aquest tema.

Isidre Masalles i Roman  
Subdirector General de Seguretat Industrial

Barcelona, 22 de març de 2013  
ST/se

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

Carrer Sepúlveda, 148-150  
08011 Barcelona  
Telèfon (93) 228 57 57  
Telefax (93) 228 57 38  
saci@gencat.cat

Data: 27 MARÇ 2013

Registre de sortida

II-Im. Sr. David Saldoni De Tena  
Ajuntament de Sallent  
Plaça de la Vila, 1  
08650 Sallent

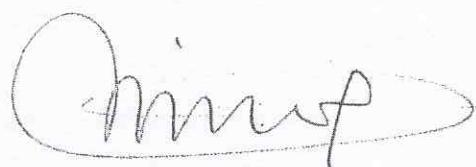


**Ref. Expedient U-34/13 (Bc/U-01). Modificació puntual número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, del municipi de Sallent**

El 26 de març de 2013 ha tingut entrada al Departament d'Empresa i Ocupació la sol·licitud d'informe sobre l'aprovació inicial de la Modificació puntual número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, del municipi de Sallent.

D'acord amb el que disposa l'article 10.6 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, us faig avinent que el termini màxim per a resoldre el procediment és de dos mesos. Transcorregut el termini esmentat sense haver-lo emès, l'informe s'entendrà favorable.

Atentament,



Bàrbara Minoves i Corominas  
Directora dels Serveis Territorials a la Catalunya Central  
Departament d'Empresa i Ocupació  
Generalitat de Catalunya

Manresa, 27 de març de 2013



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central





MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE  
LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE  
TELECOMUNICACIONES

N/ REF.<sup>a</sup>: 121/13 URB  
S/ REF.<sup>a</sup>: PTER 2013/55



SR. ALCALDE-PRESIDENT DE  
L'AJUNTAMENT DE LA VILA  
DE SALLENT  
PLAÇA DE LA VILA, 1  
08650-SALLENT  
BARCELONA



En atención a lo interesado en su escrito de fecha 5 de marzo de 2013, con registro de salida número 2013/952, recibido en esta Secretaría de Estado el 11 del mismo mes, adjunto se remite el informe a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en relación con la modificación puntual introducida en el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de ese Ayuntamiento.

EL COORDINADOR  
Pedro Luis Romero Morales



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central

C/ CAPIÓN HAYA, 41  
28071 MADRID  
TEL: 91 346 26 18  
FAX: 91 346 26 43





MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, ENERGÍA  
Y TURISMO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y  
PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y  
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES  
DE TELECOMUNICACIONES

**INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SALLENT (BARCELONA).**

Con fecha 11 de Marzo de 2013, se ha recibido escrito del Ayuntamiento de Sallent de  
fecha 5 del mismo mes, con registro de salida número 2013/952, mediante el que  
solicita la emisión por esta Subdirección General del informe preceptivo en materia de  
comunicaciones electrónicas, en relación con la modificación puntual introducida en el  
PGOU de dicho municipio.

En atención a lo solicitado, esta Subdirección General, como corresponde a tenor de lo establecido en el Real Decreto 344/2012, de 10 de febrero, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

#### 1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

## 2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se recogen en este apartado las principales consideraciones de carácter general que la legislación vigente establece para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente y, en consecuencia, sean tenidas en cuenta en los instrumentos de planificación urbanística.

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.



El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.



Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

b) Uso compartido de la propiedad pública o privada.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones establece que el uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados. De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Como se ha comentado, el uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tengan encomendados.

c) **Instalaciones radioeléctricas.**

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre



otros, se ofrece el servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se firmó un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC, actualmente AMETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de Municipios y Provincias, [www.femp.es/site/sati](http://www.femp.es/site/sati). Los Ayuntamientos podrán adherirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas Prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

RE: 000121/13



Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas al que se hace referencia en el párrafo anterior, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

Concluye este informe con un anexo en el que se describe un procedimiento administrativo de referencia que puede servir a las administraciones públicas con competencias en el despliegue de redes de radiocomunicaciones, para desarrollar sus actuaciones de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

**d) Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las infraestructuras.**

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, así mismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- **UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 1: Canalizaciones subterráneas**

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de





telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

#### **Parte 2: Arquetas y cámaras de registro**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

#### **Parte 3: Tramos interurbanos.**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

#### **Parte 4: Líneas aéreas**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- **UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

#### **Parte 5: Instalación en fachada**

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.



Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

**e) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

**f) Cumplimiento Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre.**

El artículo 29.2 a) de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente.

En dicho artículo se establece asimismo que se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministro de Ciencia y Tecnología, (actualmente, Industria, Energía y Turismo), así como del texto de las





ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet.

Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de diciembre de 2008 se publicó la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, mediante la que se aprueba el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado la normativa citada.

### **3) OBSERVACIONES AL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRESENTADO.**

Analizado el instrumento de planeamiento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo está alineado con la legislación vigente.

### **4) ALCANCE DEL INFORME.**

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

El Subdirector General,

José Ángel García Cabrera



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



## ANEXO

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REFERENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE RED DE RADIOCOMUNICACIÓN

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación es un órgano de encuentro, deliberación y cooperación que tiene como finalidad primordial impulsar, salvaguardando las competencias de todas las administraciones implicadas, el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación, en especial las redes de telefonía móvil y fija inalámbrica, de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, en la sesión constitutiva del día 15 de julio de 2004, acordó la creación de un grupo de trabajo cuya misión es analizar los procedimientos existentes (trámites, requisitos, plazos, etc.) y diseñar un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Una vez que el citado Grupo de Trabajo ha analizado el conjunto de procedimientos y trámites que las distintas Administraciones Públicas vienen aplicando en el despliegue de infraestructuras de red de radiocomunicación y ha extraído las oportunas conclusiones sobre el mismo, y en línea con el objetivo de que el procedimiento de instalación de las infraestructuras de red de radiocomunicaciones sea lo más ágil y rápido posible, de aprobar un régimen jurídico uniforme en esta materia y generar seguridad y certidumbre jurídica en las Administraciones Públicas, operadores de telecomunicaciones y ciudadanía en general, la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación aprueba el siguiente procedimiento administrativo de referencia:

➤ Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 1 mes

➤ Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):

Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 3 meses

➤ Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.





Administración: Estado

Plazo para resolver: 3 meses

➤ Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 15 días

DURACIÓN TOTAL: 6,5 meses



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



AJUNTAMENT DE SALLENT  
Sr. DAVID SALDONI DE TENA  
Plaça de la Vila, 1  
08650 SALLENT

Sabadell, 08 d'abril de 2013  
Ref. DICO102942

Assumpte: S/Ref. Sol·licitud d'informe referent a la modificació puntual del POUM de Sallent.

Distingit senyor,

Atenem l'escrit que ens ha fet arribar la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat de Catalunya, a data 11-03-13 i referència EE-026/13, hem de comunicar que:

**2.1.- Modificació i delimitació del tipus d'ús dels equipaments a la Zona del Tanatori.:**

La zona que es mante com EP queda sense escomesa elèctrica i per tant s'ha de demanar la corresponent petició de nou subministrament. A data d'avui no tenim constància d'haver rebut cap sol·licitud d'estudi tècnic - econòmic per un nou subministrament o modificació de la infraestructura existent actualment, en aquest àmbit urbanístic per part d'aquest Ajuntament ni per cap societat promotora o representant legal.

**2.2.- Incorporació de la Clau 2b a la Zona del Carrer Artés, cantonada amb el Carrer Santa Llúcia:**

No tenim al·legacions.

**2.3.- Treure la qualificació de Hs en el PAU-05 Beringues – Bellavista:**

No tenim al·legacions.

**2.4.- Inclusió Usos Complementaris al polígon Berenguer:**

Aquesta modificació incrementa el sol urbanitzable i la seva electrificació no està inclosa en el POUM. A data d'avui no tenim constància d'haver rebut cap sol·licitud d'estudi tècnic - econòmic per un nou subministrament o modificació de la infraestructura existent actualment, en aquest àmbit urbanístic per part d'aquest Ajuntament ni per cap societat promotora o representant legal.

**2.5.- Reconeixement sostre edificat i ajust normatiu a l'Hostal del Camp:**



Divisió Distribució Catalunya Oriental  
Ctra. Molins de Rei, 234-238 (08205 Sabadell)

Aquesta modificació incrementa el sol urbanitzable i la seva electrificació no està inclosa en POUM. A data d'avui no tenim constància d'haver rebut cap sol·licitud d'estudi tècnic - econòmic per un nou subministrament o modificació de la infraestructura existent actualment, en aquest àmbit urbanístic per part d'aquest Ajuntament ni per cap societat promotora o representant legal.

#### 2.6.- Regulació de les obertures a les parets mitjaneres:

No tenim al·legacions.

#### 2.7.- Correcció errada material, SUD-04 a i b:

No tenim al·legacions.

#### 2.8.- Modificació de l'art. 16 de la Normativa (Fabrica Vella.):

Hem de indicar que previ a l'enderroc s'ha de demanar, si és el cas, la modificació dels serveis elèctrics existents. A data d'avui no tenim constància d'haver rebut cap sol·licitud d'estudi tècnic - econòmic per un nou subministrament o modificació de la infraestructura existent actualment, en aquest àmbit urbanístic per part d'aquest Ajuntament ni per cap societat promotora o representant legal.

#### 2.9.- Aclariment de l'art. 149. Plantes baixes residencials:

No tenim al·legacions.

#### 2.10.- Modificació gàlib edificable al Polígon Berenguer:

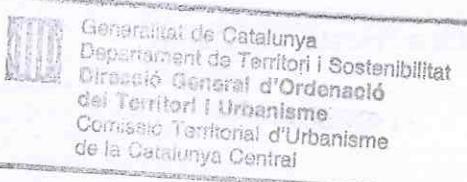
No tenim al·legacions.

#### 2.11.- Modificació de les garanties financeres per les activitats extractives:

No tenim al·legacions.

Per tot això demanen que es tingui per presentat aquest escrit de al·legacions en temps i forma, s'admeti en la seva virtut, i es reculli en la tramitació del document urbanístic aprovat inicialment.

Restem a la seva disposició per a qualsevol consulta o aclariment que ens vulgueu formular, aprofitant l'ocasió per a saludar-vos ben atentament.



Diego Champer Garcia  
Nous Subministraments  
Divisió Catalunya Oriental

S /  
Expedient

II·Im. Sr. Alcalde President  
Ajuntament de Sallent  
Pl. de la Vila, 1  
08650 Sallent



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Empresa i Ocupació  
Direcció General de Comerç

Núm. 0212S - 2789

Data 24/05/2013

Registre de sortida



Ref. Expedient U-34/13 (Bc/U-01). Sallent

En relació amb la sol·licitud d'informe preceptiu de referència, us faig arribar, adjunta, i als efectes oportuns, una còpia autenticada de l'informe sobre l'aprovació inicial de la Modificació puntual número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), del municipi de Sallent.

Empar Molleda Marzo  
Responsable de Regim Jurídic

Barcelona, 21 de maig de 2013

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de la Catalunya Central



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Empresa i Ocupació  
Direcció General de Comerç  
Faig constar que aquesta fotocòpia  
reproduïx fidelment l'original.  
Data: 21/05/2013  
Signatura:  
Nom i cognoms: C.RIEDAS  
Registre General 0242

Expedient núm. U-34/13 (Bc/U-01)

### Identificació de l'expedient

Informe relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació puntual número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Sallent

### Fets

1. El 26 de març de 2013, l'Ajuntament de Sallent presenta una sol·licitud d'informe a la Direcció General de Comerç referent a la Modificació puntual número 2 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del seu municipi, que té una població de 6.875 habitants, segons dades de l'any 2012, i es troba a la comarca del Bages.
2. L'àmbit d'aquesta Modificació puntual es correspon amb les zones i les qüestions següents:
  - Equipaments à la Zona del Tanatori
  - Zona del Carrer Artés, cantonada amb el Carrer Santa Llúcia
  - PAU-05 Beringues – Bellavista
  - Polígon Berenguer
  - Hostal del Camp
  - Obertures a les parets mitjaneres
  - Zona industrial del Cogulló Oest
  - Modificació de l'art. 16 de la Normativa (Fàbrica Vella)
  - Aclariment de l'art. 149. Plantes baixes residencials
  - Modificació del gàlib edificable Polígon Pla del Mas
  - Activitats extractives
3. El terme municipal de Sallent no té delimitat el perímetre corresponent a la seva Trama urbana consolidada (TUC).
4. D'acord amb Memòria presentada, els objectius d'aquesta Modificació són els següents:
  - “Esmenar, aclarir i/o millorar (...) errades materials i de conceptes” que des de l'aprovació del POUM de Sallent (DOGC núm. 5672 de 16 de juliol de 2010), s'han detectat.
  - “Incorporar (...) algunes modificacions que ja es van plantejar durant la redacció del POUM, però que finalment no es van incorporar a causa de l'avançat estat de tramitació del POUM”.

En concret, les Modificacions es detallen en el quadre següent:

Modificacions	Justificació	Proposta de Modificació
Modificar i delimitar el tipus d'ús dels equipaments a la Zona del Tanatori	Regularitzar els usos compatibles en la zona, amb l'ús existent. Cal tenir en compte les possibles necessitats d'ampliació del tanatori, o bé dels usos del Cementiri, per la proximitat d'aquest. Per tant, caldria modificar els usos del sistema Ep, Equipament Polivalent, per el sistema d'Equipament Cementiri , Eo.	Atesa la gran dimensió del solar d'aquest àmbit, delimitar només una part del solar amb la Clau Eo i mantenir la resta amb l'actual qualificació (Ep). Es proposa modificar els plànols d'ordenació del POUM mitjançant la substitució de la clau Ep, per la clau Eo, en una superfície de 5.043 m <sup>2</sup> .
Incorporar la Clau 2b a la Zona del Carrer Artés, cantonada amb el carrer Santa Llúcia	Aclarir la situació urbanística de les finques existents en la zona i grafiar en el plànom la clau (clau 2b) que correspon a l'illa de cases compresa entre el carrer Artés i el PAU-05 (clau 2b). Així mateix, l'interior d'illa no és edificable, qualificat com a J, estructura característica de les zones amb clau 2b de la resta del municipi, per contra les zones amb clau 2a corresponen a illes amb edificabilitat de PB als espais interiors d'illa.	Modificar els plànols d'ordenació del POUM mitjançant la col·locació de la clau 2b sobre l'illa de cases compresa entre el carrer Artés i el PAU-05, Beringues - Bellavista
Treure la qualificació de Hs en el PAU-05 Beringues - Bellavista	Segons els plànols d'ordenació del POUM, l'àmbit es qualifica amb la subclau (hs), per tal de executar les reserves d'habitatges de protecció oficial. No obstant, les reserves no es podran executar en el procés de desenvolupament del sector, perquè aquest sector ja compta amb la gestió urbanística executada i pràcticament la totalitat de la zona ja està edificada.	Eliminar la subclau (hs) del sector, referent als habitatges de protecció pública, per tal d'aclarir el règim dels habitatges existents i, per altra banda, ajustar el planejament urbanístic a la realitat, atès que aquesta zona delimitada per les claus (hs) ja té el projecte de repartelació aprovat i està pràcticament edificada amb habitatges de tipologia unifamiliar.
Inclusió Usos Complementaris al polígon Berenguer	Actualment, el Polígon Berenguer es qualifica com a 6a2 i 6b i no són admesos els usos complementaris referits en la Modificació puntual de 2003 (usos de bar, restaurant i similar; recreatiu; i hoteler), mentre que a tots els sectors industrials del terme si s'han introduït aquests usos. Per altra banda, hi ha activitats de bar-restaurant legalment implantades que actualment tenen l'ús en disconformitat amb el planejament, cosa que fa que calgui ajustar els usos existents amb els usos compatibles amb la normativa urbanística. Per tant, cal refondre els usos admesos en la modificació puntual de 2003 a tots els polígons industrials del terme.	Introduir l'articulat present en els altres Plans Parcial annexos al POUM, a les claus urbanístiques 6a2 i 6b, entenent que l'àmbit d'aplicació quedaria limitat segons la Modificació Puntual d'assignació de nous usos als sectors industrials del terme municipal, és a dir, a les parcel·les anteriorment qualificades amb la Clau 10a del Pla Parcial Berenguer. En aquest sentit, s'incorpora als articles 77.3 i 78 un nou redactat per regular els usos complementaris en les claus 6a2 i 6b.
Reconeixement dels sostre edificat i ajustos a l'Hostal del Camp (PAU-11)	La Clau 4b3 correspon als terrenys on actualment hi ha les instal·lacions del l'Hostal del Camp. El sostre total que hi ha en aquest àmbit és de 4.656 m <sup>2</sup> de construccions i unes carpes i edificacions auxiliars, per fer-hi banquets, que no es van tenir en compte en el POUM a l'hora d'establir la edificabilitat màxima que ocupen un total de 514 m., així el total de edificacions existent és de 5.170 m <sup>2</sup> . Per tant, si en aquest àmbit es poden fer dos nous habitatges amb un total de 350m <sup>2</sup> , tal com marca la Clau urbanística 4b3, el total edificable hauria de ser 5.520 m <sup>2</sup> , i no els 5.000 m <sup>2</sup> que ens marca actualment la normativa.	Modificar l'article 74.8 de la Normativa POUM per reflectir el sostre màxim esmentat. Modificar l'article 85 relatiu a la fitxa del Pau-11 per reflectir els canvis en l'índex d'edificabilitat i el sostre total esmentat. Modificar l'article 74.9 pel que fa a la tipologies de les cobertes en les noves construccions del PAU-11.
Regulació de les obertures a les parets	L'article 153 del POUM relatiu a "regles sobre mitgeres" no prohibeix la obertura de finestres a les mitgeres al descobert i obliga a disposar	Modificar l'article 153 "Regles sobre mitgeres" de la normativa del POUM limitant l'obertura de finestres (fixes, batents, transparents o

mitjaneres	en aquestes un tractament igual que a una façana. Segons aquest article, en el cas de rebre sol·licitud per l'obertura d'una finestra a una paret mitgera al descobert, caldrà concedir favorablement aquesta llicència, tot i incomplir amb el Codi Civil de Catalunya. Per tant, es considera necessari modificar aquest article per tal que sigui congruent amb el Codi Civil Català.	translúcides) o construir cap voladís en aquestes parets mitgeres
Correcció errada material SUD-04 a i b.	L'article 91 del POUM relatiu al SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest no especifica en el seu títol que aquest sector disposa de dues zones "a" i "b", formant un sector discontinu, el que correspon a una errada material de la redacció de la normativa.	Modificar el títol de l'apartat SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest de l'article 91 del POUM de la següent manera: de "SUD-04 Zona industrial del Cogulló Oest" a "SUD-04a,b Zona industrial del Cogulló Oest"
Modificació de l'article 16 del POUM (Fabrica Vella)	Mantenir tots els elements constructius existents de la fàbrica, que presentin un correcte estat per a la seva rehabilitació. Aquest elements corresponen a les dues xemeneies, la zona de la turbina, i la part de façana oest.	Possibilitar la protecció i rehabilitació de les dues xemeneies, la zona de la turbina, i la part de façana oest, que forma part de la façana fluvial en la que hi ha inclosa una torre a la part dreta d'aquesta. Així mateix cal modificar els plànols d'ordenació, indicant el volum de l'edifici en planta que formen part d'aquest elements de la fàbrica.
Aclariment de l'article 149, relatiu a les plantes baixes residencials	Aclarir la profunditat edificable segons els usos en les plantes baixes de l'ordenació d'alineació a vial, i sobre tot per excloure de les limitacions constructives els edificis de caire monoresidencial, i per regular millor les condicions d'habitabilitat assoleïament, i ventilació dels edificis multiresidencials.	Modificar el punt 4 i eliminar el punt 5 de l'article 149 del POUM, en el sentit de deixar com a no edificat el pati interior d'illa en no admetre edificis multiresidencials de nova construcció.
Modificació del gàlib edificable Polígon Pla del Mas	Modificar el gàlib constructiu de la parcel·la per tal de permetre un millor aprofitament d'aquesta, atès que la edificació pot ocupar més sòl enfront al carrer, deixant lliure el darrere de la parcel·la, i d'aquesta manera millorar els possibles processos productius o logístics de la futura o futures edificacions. Per altra banda, no es modifica cap dels paràmetres urbanístics que actualment té la parcel·la, si no que es redistribueix la zona ocupable.	Modificar els plànols d'ordenació:
Modificació de les garanties financeres per les activitats extractives	Millorar les possibilitats de executar les garanties dipositades en compliment de les condicions de llicència per les activitats extractives al municipi de Sallent, es proposa eliminar la possibilitat de que aquestes siguin patrimonials, i fixar-les com a garanties econòmiques	Modificar l'article 197 del POUM relatiu a la regulació de l'ús extractiu.

Respecte l'ús comercial que s'admet en algunes de les zones afectades per aquesta Modificació, el quadre següent detalla la seva admissió per a cadascuna de les claus, tant si l'ús comercial es modifica com si no:

Zona o qualificació afectada	Clau	Ús comercial	Es modifica?
Equipaments (polivalents i cementiris)	Ep - Eo	D'acord amb l'article 35 del POUM, en la clau Ep s'admet, entre d'altres, usos públics administratius, entre els quals consta les estacions de subministraments de carburants	No
Edificació residencial entre mitgeres (subzona suburbana)	2b	D'acord amb l'article 62.5 del POUM, en aquest subzona s'admet el comercial	No



		en planta baixa sense especificar categoria d'establiment.	
Polígon Berenguer	6a - 6b	D'acord amb l'article 77.3, a la subzona 6a s'admet el comercial "sempre i quan es doni compliment a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials". D'acord amb l'article 78.5, a la subzona 6b s'admet el comercial "d'acord amb les restriccions estableties en l'article 14.2 del PTSEC".	No
Ordenació oberta. Subzona d'edificació unitària a l'àmbit de l'Hostal del Camp	4b3	Si bé segons l'article 74.3 del POUM, a la clau 4b s'admet el comercial sense especificar categoria d'establiment.	No
SUD-04a,b Zona industrial del Cogulló Oest	-	Segons amb la fitxa del sector (article 91), en aquest àmbit s'admet el comercial "d'acord amb les restriccions estableties en l'article 14.2 del PTSEC".	No
Polígon Pla del Mas	6a2	D'acord amb l'article 77.3, en aquest subzona d'activitats econòmiques s'admet l'ús comercial "sempre i quan es doni compliment a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials".	No

Nota: En aquells casos en què aquesta figura de planejament no modifica l'admissió de l'ús comercial, es detalla la seva admissió d'acord amb el POUM actual (DOGC núm. 5.672 de 16 de juliol de 2010).

En aquest sentit, l'ús comercial queda regulat a l'article 186 del POUM de Sallent, on es preveu que *"el tipus, classificació i característiques"* dels establiments comercials *"es regularan per les determinacions de la legislació autonòmica vigent, la Llei 18/2005, de 27 de desembre"*.

Pel que fa a la dotació de places d'aparcament vinculada a l'ús comercial, aquesta Modificació no fa cap previsió. No obstant, l'article 198 del POUM estableix que *"per a comerços amb un superfície de venda major de 1.300 m<sup>2</sup>, s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda"*.

#### Fonaments de dret

1. L'article 5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que s'entén per establimet comercial els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de vendà no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.
2. L'article 10 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, disposa que el planejament urbanístic vigent i el que s'aprovi queda afectat per les determinacions d'aquest Decret Llei.



Els Ajuntament, en el cas de formular, modificar o revisar el seu planejament urbanístic general, han de considerar l'ús comercial i concretar el sòl en el qual aquest ús és admès, d'acord amb la delimitació de la trama urbana consolidada aprovada del seu municipi, així com el règim de compatibilitats d'altres usos.

L'ús comercial s'articula en funció de les categories detallades a l'article 6.1.

3. L'article 6.1 a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials estableix que són petits establiments comercials aquells que tenen una superfície de venda inferior a 800m<sup>2</sup>. Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300m<sup>2</sup>. Són grans establiments comercials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500m<sup>2</sup> i són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500m<sup>2</sup>.
4. L'article 6.1 b) del Decret Llei 1/2009, modificat per l'article 112 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6.035, de 30 de desembre de 2011) estableix que són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Aquests establiments es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT).
5. L'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 estableix que els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuri un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

6. L'apartat 3 de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, modificat per l'article 114 de la Llei 9/2011, disposa que els mitjans i grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests. S'entén per municipi assimilable a un de més de 5.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).
7. La Disposició transitòria primera del Decret Llei 1/2009 disposa que en el termini màxim de sis mesos a comptar des de la seva entrada en vigor, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves TUC. Transcorregut el termini de sis mesos, la direcció general competent en matèria d'urbanisme pot efectuar d'ofici la primera delimitació de la TUC,



prèvia informació pública pel termini d'un mes i audiència per igual termini a l'ajuntament corresponent. En aquest procediment ha de constar l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, el qual és vinculant si és desfavorable. Per als ajuntaments que no tinguin delimitada la seva TUC, i fins que no l'hagin grafiat, es considera que aquesta ve delimitada per la zona constituïda pels assentaments de naturalesa complexa que configuren el casc històric i els seus eixamples.

8. L'apartat 4 de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, modificat per l'article 114 de la Llei 9/2011, disposa que els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. S'entén per municipi assimilable a un de més de 50.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).
9. L'article 9.5 del Decret Llei 1/2009 els establiments comercials singulàrs poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.
10. L'article 19 del Decret Llei 1/2009, esmentat, regula les implantacions d'establiments comercials subjectes a llicència comercial.
11. Quant a l'aparcament, d'acord amb l'article 12.2 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei, en el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibilitin la implantació de grans establiments, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100m<sup>2</sup> edificats.

## Conclusions

Segons la documentació presentada, aquesta proposta de Modificació preveu "esmenar, aclarir i/o millorar (...) errades materials i de conceptes" que s'han detectat des de l'aprovació del POUM de Sallent i, per altra banda, "incorporar (...) algunes modificacions que ja es van plantejar durant la redacció del POUM, però que finalment no es van incorporar a causa de l'avancat estat de tramitació del POUM". No obstant, tot i que la Modificació no afecta directament a les reserves d'ús comercial, s'ha detectat que es preveu modificacions en zones i àmbit on sí s'admet l'ús esmentat, per la qual cosa cal que aquesta figura de planejament s'adapti a la normativa sectorial vigent en matèria d'ordenació comercial, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En aquest sentit, les zones o sectors on s'ha detectat l'admissió de l'ús comercial són les següents:

- Zones residencials d'edificació entre mitgeres, subzona suburbana (clau 2b) i d'ordenació oberta, subzona d'edificació unitària a l'àmbit de l'Hostal del Camp (clau 4b3), on s'admet l'ús comercial sense especificar categoria d'establiment.
- Àmbit del Polígon Pla del Mas (clau 6a2) i subzona d'edificació contínua (clau 6a) del Polígon Berenguer, ambdues zones d'activitats econòmiques, les quals preveuen que l'ús comercial s'admeti "*sempre i quan es doni compliment a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials*".
- Subzona d'edificis aïllats del Polígon Berenguer (clau 6b) i sector SUD-04 a,b de la zona industrial del Cogulló Oest, els quals admeten l'ús comercial "*d'acord amb les restriccions estableties en l'article 14.2 del PTSEC*".

Per tant, atès que tant la Llei 18/2005 com el PTSEC són normatives actualment derogades, cal substituir-les per la de la normativa sectorial vigent en matèria d'ordenació comercial, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En tot cas, atesa l'admissió de l'ús comercial en les zones i àmbits esmentats en aquest informe, d'acord amb els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial dels articles 9 del Decret Llei 1/2009 i 114 de la Llei 9/2011, es fan les consideracions següents:

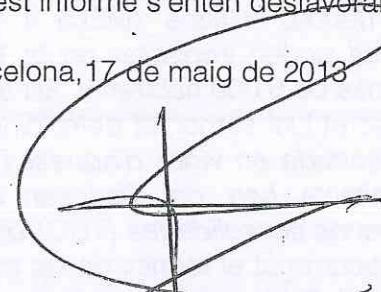
- Eliminar les referències de la Llei 18/2005 i del PTSEC, normatives actualment derogades, i substituir-les pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la classificació dels establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial.
- Atesa l'admissió de l'ús comercial en zones amb qualificació residencial (claus 2b i 4b), i d'acord amb els articles 6.1 i 9.2 del Decret Llei esmentat, els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configuri un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- D'acord amb l'article 9 del Decret Llei 1/2009, mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars es poden implantar en la Trama urbana consolidada (TUC) dels municipis de més de 5.000 habitants. En aquest sentit, la Disposició Transitòria Primera del Decret Llei esmentat determina que "*en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, els municipis de més de 5000 habitants han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix aquest Decret Llei*". Transcorregut el termini de sis mesos, la Direcció General d'Urbanisme pot efectuar d'ofici la primera delimitació de les trames urbanes consolidades (TUC). Per tant, el municipi de Sallent ha de definir el perímetre corresponent a la seva TUC, d'acord amb els paràmetres definits als articles 7 i 8 del Decret Llei, per tal de valorar quins àmbits són susceptibles d'acollir aquests tipus d'establiments, atès que, sense la delimitació de la TUC, la implantació d'un mitjà i/o d'un gran establiment comercial és de difícil valoració. Igualment, cal tenir en compte que "*a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, per als ajuntaments que no tinguin delimitada la TUC i fins que no l'hagin grafiat, es considera que aquesta ve*

*delimitada per la zona constituïda pels assentaments de naturalesa complexa que configuren el casc històric i els seus eixamples”.*

- A totes les zones industrials, com el sector SUD-04 a,b de la zona industrial del Cogulló Oest, o d'activitats econòmiques, com els Polígons Pla del Mas i Berenguer, del terme municipal de Sallent els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.
- Respecte la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials, cal tenir en compte que l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, estableix que la dotació del places pels grans establiments comercials ha de ser *“en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim, de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats”*. Atès que aquesta Modificació no fa cap previsió de places i que el POUM de Sallent preveu que *“per a comerços amb un superfície de venda major de 1.300 m<sup>2</sup>, s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda”*, us informem que en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la *“tipologia comercial”* que s'implanti i sempre *“per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda”*, d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 esmentat.

Aquest informe es considera favorable un cop es recullen aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva en la normativa d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

Barcelona, 17 de maig de 2013

  
El Director General de Comerç  
Josep María Recasens

