

2005/19335 TR

Document de consta de 24 folis i 6 plànols,
objecte d'aprovació per l'Ajuntament en
sessió plenària de data 17 d'octubre de 2005.

Salt, 25 d'octubre de 2005



AJUNTAMENT DE SALT
UNITAT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ DEL SOL

Modificacions Puntuals al Pla General D'Ordenació Urbana

SALT

APROVACIÓ PROVISIONAL
Text refós OCTUBRE de 2005

Índex

- 1.- introducció**
- 2.- oportunitat i conveniència de la MPG**
- 3.- Antecedents i planejament vigent**
- 4.- Justificació de les Modificacions proposades.**
- 5.- Proposta de modificacions de Pla General .**

1.- INTRODUCCIÓ

El Pla General d'Ordenació Urbana de Salt , vigent des de 7 de juny de 2002, fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessions dels dies 5 i 25 d'abril de 2002 i publicat en el DOGC núm. 3646 de 30 de maig de 2002 i al BOP núm. 96 de 20 de maig de 2002.

Posteriorment, el 2 de febrer de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme acordà l'aprovació definitiva de les Modificacions Puntuals de Pla General, que en seu text refós incorpora els errors materials i de forma detectats durant el període 2002 a 2005 en el desenvolupament del Pla general d'Ordenació, així com les al·legacions estimades durant del tràmit d'informació pública.

2.- OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MPG

La present modificació pretén ajustar el text del PGOU a la normativa sectorial per a un millor compliment de la llei d'equipaments comercials i alhora modificar l'ús principal d'un equipament públic en sòl urbà i modificar els paràmetres d'un equipament per a la seva ampliació.

Els objectius son :

- primer: conciliar la definició de la normativa sectorial d'establiments comercials amb les determinacions del PGOU vigent.

En la revisió dels usos complementaris i compatibles de les zones 5.1, 5.2, i 6.2 del Pla General es qüestiona la conveniència de l'actual normativa de fer incompatible l'ús de comerç mitjà. Per al millor desenvolupament de les activitats en aquestes zones industrials es busca de compatibilitzar l'activitat d'indústria amb el comerç de tipus mitjà i d'incloure una sèrie d'usos que amplien la seva definició segons especifica la normativa sectorial.

- segon : qualificar com a equipament (clau D.3) l'espai del vial adjacent de la Residència Les Vetes, i modificar els paràmetres edificatoris per fer possible l'ampliació de l'actual servei assistencial atenent a les necessitats de creixement de l'equipament.

- tercer : canviar de qualificació de l'equipament situat en el passeig dels PP.CC de D.4 a D.1; equipament socio-cultural a equipament escolar.

3.- ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

El planejament actual en el municipi de Salt es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbana de Salt, vigent des de 7 de juny de 2002 fou aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessions dels dies 5 i 25 d'abril de 2002 i publicat al DOGC 3646 de 30.05.02 i al BOP num.96 , de 20 de maig de 2002 així com la Modificació Puntual de Pla General , aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 2 de febrer de 2005.

4.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.

MODIFICACIÓ 1- La primera de les propostes de Modificació Puntual del Pla General de Salt, té com a objectiu recollir allò que estableix l'art. 3 de la llei 17/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials. DOGC 3299 de 5.01.01, on diu :

"Art. 3

Tipus d'establiments comercials:

1. *Son grans establiment comercials :*
(...)
- b) *els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 2000 metres quadrats, en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.*

2. *Amb independència del que estableix l'apartat 1, els establiments individuals dedicats, essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2500 metres quadrats.*

3. *Son establiments comercials mitjans:*
(...)
- b) *els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 700 metres quadrats, en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants "*

Per tal caldrà :

- 1- en primer lloc la modificació dels trams de superfície pels quals un comerç es considera Petit, Mitjà o Gran.
- 2- en segon lloc, que la relació dels tipus de comerços que s'acullin a la condició particular segona dels articles 455,460, i 472, apt.3 de la normativa del PGOU de Salt coincideixi amb els enumerats en la legislació sectorial (art. 3.2 de L17/2000 de la llei d'equipaments comercials)

MODIFICACIÓ 2- La segona de les propostes de Modificació serveix a l'ampliació de les dotacions de l'actual residència assistida.

- a) En primer lloc s'amplia el sistema qualificat com a D.3 prenent la superfície de vitalitat peatonal adjacent a l'equipament escolar i a la residència assistida.
- b) En segon lloc es tracta d'ajustar l'edificabilitat i l'ordenació a les necessitats de creixement d'aquest servei.

JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÉS PÚBLIC DE L'EQUIPAMENT

El servei de residència assistida per a gent gran és un servei d'acolliment residencial, amb caràcter permanent o temporal, i d'assistència integral a les activitats a persones grans que no tenen un grau d'autonomia suficient per realitzar les activitats de la vida diària, que necessiten supervisió constants i que tenen una situació sociofamiliar que requereix la substitució de la llar.

Les funcions del centre són:

- allotjament
- manutenció, acolliment i convivència
- atenció personal en les activitats de la vida diària
- dinamització sociocultural
- manteniment de les funcions físiques i cognitives
- hàbits d'autonomia
- bugaderia i repàs de la roba
- suport social

- *higiene personal.*

La Residència Les Vetes està qualificada com a D.3 (sistema bàsic d'equipaments, Equipaments Assistencial) en els plànols d'ordenació del Pla general. Les NN UU del Pla general d'Ordenació Urbana, en quant a la definició de l'equipament assistencial, (art.233.52) , diu :

52. Equipament assistencial.

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

L'ús d'equipament o dotació assistencial, independentment de la seva titularitat pública o privada, mantindrà el seu caràcter d'ús públic, col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.

Ens trobem en una societat amb una clara tendència a l'envelliment (la tendència general a tot Europa suposa que a Catalunya el percentatge de població major de 65 anys a l'any 2000 fou més del 17% respecte al total de població i segons INE es preveu que l'any 2050 superi el 30%) .Aquest fet s'acompanya de l'augment de la mitjana de vida fins als 75 i 80 anys . Sembla que es fa evident la necessitat d'incrementar els serveis a la gent gran a tots els nivells.

Per a determinar la població major de 65 amb necessitat de residència assistida en el municipi de Salt, a més de transposar les dades globals de població , es raonable estudiar les necessitats de la demanda real dels centres actualment existents per tal de determinar quina ha de ser la dotació per a persones majors amb dependència .

La residència assistida de les Vetes dona servei actualment a unes 46 persones . Dels estudis sobre la gestió de centres assistencials amb un personal mínim i format per equip mèdic i administratiu mínim : metge, DUE, fisioterapeuta, psicòleg, assistent social, direcció, es dedueix que la capacitat del centre ha de ser d'uns 80-90 llits. Per tant sembla raonable optimitzar les instal·lacions fins a apropar-se al màxim a aquesta capacitat.

La demanda real, en llista d'espera , del centre és de més de 100 possibles usuaris sense incloure aquells que desisteixen vistos els terminis d'entrada.

L'ampliació que es proposa , no pretén cobrir la demanda total de llits al centre, però intenta fer més rendibles les dotacions actuals i mitigar la necessitat de llits, que supera llargament les possibilitats físiques d'ampliació de l'espai del centre.

Com ja s'ha dit, l'ajuntament participa en la fundació que gestiona la Residència Assistida de Les Vetes amb el patronatge de l'institució. Tot i tractar-se d'una fundació privada, la vocació pública i comunitària del servei ha propiciat que una representació del consistori estigui present en la presa de decisions i s'impliqui en la gestió del centre a tots els nivells.

Davant la forta demanda de cobertura de servei residencial assistit per la gent gran en el municipi, l'ajuntament es troba la problemàtica d'esperar a aconseguir els terrenys d'equipaments provenint dels sectors de desenvolupament o bé de facilitar l'ampliació dels equipaments ja existents. S'ha optat per la segona via ja que és més ràpida i eficaç , mentre es preveu la dotació pública del servei en les àrees de nou creixement.

L'ampliació proposada s'enfronta amb els interessos de l'equipament de l'escola del Veïnat, adjacent a la residència Les Vetes, ja que els seus usuaris (nens i nenes , familiars i professors) fan ús del pas entre les dues parcel·les per accedir a la porta nord del centre.

S'ha ponderat tots els arguments i les alternatives possibles per resoldre el conflicte d'interessos a l'hora de redactar la modificació puntual.

a) *Accessibilitat de l'escola. La modificació d'un tram de vialitat peatonal al voltant de l'escola del Ceip Gertrudis Moret, no resta accessibilitat a l'equipament. Accessos de l'escola:*

- *accés principal pel carrer Enric Granados: no es veu afectat per la modificació proposada.*
- *accés per la plaça situada en l'encreuament del carrer de Vicens Vives i Sant Dionís : es modifica, però en cap cas s'anul·la*

Efectivament, l'entrada nord de l'escola es manté , si bé caldria desplaçar-la dins la mateixa línia de tanca, aproximadament un metre en direcció est. La plaça situada davant d'aquesta entrada proporciona espai suficient per a la trobada de professors, familiars i alumnes prèvia a l'accés al recinte i per la reunió a la sortida del centre.

b) *Mobilitat del sector. El tram de vial suprimit, que forma un pas peatonal entre els equipaments té les funcions de drecera ,des del carrer Enric Granados fins a la placeta davant l'entrada nord de l'escola. Aquest equipament escolar i l'equipament assistencial de les Vetes es troben actualment aïllats per aquest pas. La supressió del tram peatonal no modifica la mobilitat global de l'illa d'equipaments compresa entre Enric Granados, Jaume Vicenç Vives i Sant Dionís.*

Amb la supressió d'aquest vial, des del carrer Enric Granados fins a l'accés de la plaça, tot vorejant la residència les Vetes, tan sols es prolonga el recorregut uns 70 m .

c) *Alternatives de creixement de l'equipament. S'ha considerat, dins de les opcions possibles d'ampliació del centre assistencial, aquella que afectés en menor mesura l'entorn físic de l'illa.*

S'han estudiat dues alternatives bàsiques : créixer sobre l'espai lliure de la placeta construïda en la cruïlla dels carrers Vicenç Vives i Sant Dionís, o bé utilitzar l'espai de vialitat peatonal (d'uns 300m2) entre els equipaments.

La primera opció no només comporta una tramitació urbanística més llarga i elaborada (per la modificació d'un sistema d' espais lliures) sinó que té un major impacte en el seu entorn, i impedeix la continuïtat amb els espais lliures situats a l'altre costat del carrer de Sant Dionís. Es va estimar com a més perjudicial també pel centre educatiu.

d) *La modificació puntual de vial per equipament, no pressuposa la seva la cessió gratuïta.*

MODIFICACIÓ 3- La tercera proposta de modificació tracta d'un canvi de l'ús principal de l'equipament públic- situat a la illa formada per l'encreuament de l'avinguda dels Països Catalans , amb continuació d'Anselm Clavé i la rotonda projectada dins l'àmbit del sector Mas Masó .

La qualificació que el PGOU assigna actualment a l'equipament és D.4 , socio-cultural.

Atenent a la proximitat dels serveis escolars existents o pendents d'execució en l'àrea , i per tal de completar-ne l'oferta, s'ha decidit destinar els terrenys a un equipament educatiu Clau D.1.

5.- PROPOSTA DE MODIFICACIONS DE PLA GENERAL :

MODIFICACIÓ 1

TOM III.- Regulació dels usos i les activitats .

Capítol primer.

Tema: es modifiquen els trams per a considerar un establiment comercial com a petit, mitjà o gran.

On diu :

Nº ordre art	títol / capítol/secció/nom article	PÀG.
Art. 233.	Definició dels usos específics (NB)	160
12.	<u>Comerc petit</u>	
	La superfície màxima de venda per aquest establiment és de 499 m ²	
	(...)	
	D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 500m ²	
13.	<u>Comerc mitjà</u>	
	La superfície màxima de venda per aquest establiment és la compresa entre 500 i 1.299 m ² .	
	(...)	
	D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 1.300m ² .	
14.	<u>Comerc gran</u>	
	(...)	
	D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, es consideren grans establiments comercials aquells amb una superfície de venda superior a 1.300m ² .	

Ha de dir :

Nº ordre art	títol / capítol/secció/nom article	PÀG.
Art. 233.	Definició dels usos específics (NB)	160
12.	<u>Comerc petit</u>	
	<p>La superfície màxima de venda per aquest establiment és de 699 m²</p> <p>(...)</p> <p>D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 700m²</p>	
13.	<u>Comerc mitjà</u>	
	<p>La superfície màxima de venda per aquest establiment és la compresa entre 700 i 1.999 m².</p> <p>Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria, automòbils i altres vehicles, de materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i els centres de jardineria fins a una superfície de 2499m².</p> <p>(...)</p> <p>D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 2.000m².</p>	
14.	<u>Comerc gran</u>	
	<p>La superfície màxima de venda per aquest establiment és la superior a 2.000 m².</p> <p>No obstant els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria, automòbils i altres vehicles, de materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i els centres de jardineria son grans establiments comercials quant tenen una superfície superior a 2500m²</p> <p>(...)</p> <p>D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, es consideren grans establiments comercials aquells amb una superfície de venda superior a 2.000m².</p>	

TOM VI.- Regulació del sòl urbà.

Capítol sisè.

Regulació de la zona general industrial que configura carrers (Clau 5)

Zona 5.1 Zona industrial d'Eixample amb terciari

Zona 5.2 Zona Industrial d'Eixample

Regulació de la zona general industrial amb espais oberts (Clau 6)

Zona 6.2

Tema: En tots els articles anunciats , es modifica el quadre de condicions d'usos genèrics i específics.

Proposta: Es substitueix la no compatibilitat (NC) per l'ús compatible (CO) per al COMERÇ MITJÀ. Així mateix es modifica la condició particular segona, ampliant-la amb els usos que recull del punt 2 de l'art. 3 de la llei 17/2000. S'afegeix al quadre d'usos genèrics/específics la modificació puntual del pla general (aprovació def. desembre de 2004), que fa compatible l'ús d'oficina , i elimina la condició particular tercera .

En la zona 5.1 i 5.2 indústria d'eixample, s'afegeixen els usos assistencials (restringits a clíniques veterinàries i similars) i l'ús de servei administratiu.

ZONA 5.1 ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB TERCARI

Nº ordre art	títol / capítol/secció/nom article	PÀG.
--------------	------------------------------------	------

Art. 455 Condicions d'ús (NB)

On diu :

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	Art. 222	Us dominant	NB

Ha de dir :

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us industrial	Art. 222	Us dominant	NB

p.341

On diu:

3. condicions dels usos genèrics i específics de la zona:

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers NC	Comerç petit CO (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (3)	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana PR	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art. 233	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria	NB
(3) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB

(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB
---	----

Ha de dir :

3. condicions dels usos genèrics i específics de la zona:

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CO (2)/CP (9)	Comerç mitja CO(2)	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial CO (8)	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana PR	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art. 233	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria, automòbils i altres vehicles, de materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i els centres de jardineria .	NB

(3)		NB
(4)	S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5)	S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6)	S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7)	D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB
(8)	S'admeten només les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guàrdia i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús. (art. 233 20 de les NN UU)	NB
(9)	S'admet el petit comerç complementari derivat de l'ús principal de la indústria.	

ZONA 5.2

Nº ordre art

títol / capítol/secció/nom article

PÀG.

Art. 460 condicions d'us

(NB)

On diu :

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us residencial	art. 222	Us dominant	NB

Ha de dir :

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals	
Us industrial	art. 222	Us dominant	NB

On diu:

p 346

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers NC	Comerç petit CO (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	Art 233	NB

PR	PR	NC	CO	CO
----	----	----	----	----

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU	NB

Ha de dir :

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler NC	Comerç petit CO (2)/CP(9)	Comerç mitja CO(2)	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial CO(8)	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment

NC	CO	CO	CP (7)	NC	CO	CO
	INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana PR	Indústria agrupada PR	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art 233	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'un habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria, automòbils i altres vehicles, de materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i els centres de jardineria	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU	NB
(8) S'admeten només les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guàrdia i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús. (art. 233.20 de les NN UU)	NB
(9) S'admet el petit comerç complementari derivat de l'ús principal de la indústria.	

ZONA 6.2

Nº ordre art

títol / capítol/secció/nom article

PÀG.

Art. 472 condicions d'us

(NB)

P. 359

On diu :

3. Condicions dels usos específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers NC	Comerç petit CP (2)	Comerç mitja NC	Comerç gran NC	Oficina CP (3)	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	SERVEI Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbana CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria agrupada PR	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art. 233	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria	NB

(3) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

Ha de dir :

3. Condicions dels usos específics de la zona

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat CP (1)	Unihabitatge adossat NC	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat NC	Plurihabitatge aïllat NC	Plurihabitatge agrupat NC	Residència especial NC
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers NC	Comerç petit CO (2)	Comerç mitja CO(2)	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CP (4)	Servei recreatiu NC
SERVEI		SERVEI		SERVEI		
Servei educatiu CP (5)	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu CP (6)	Servei administratiu NC
SERVEI			SERVEI		TALLER	
Servei religiós NC	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (7)	Taller artesanal NC	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM		Definicions
Indústria urbana CO	Indústria agrupada PR	Indústria separada NC	Logística i transport CO	Magatzem CO	Art. 233	NB

Condicions particulars	
(1) Només es permet l'ús d'unihabitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.	NB
(2) Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material i elements auxiliars de la indústria, automòbils i altres vehicles, de materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i els centres de jardineria	NB
(3)	NB
(4) S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars, al servei del personal de les indústries.	NB
(5) S'admeten només els dedicats a la formació professional, relacionats amb l'activitat industrial de la zona.	NB
(6) S'admeten els centres socials, de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.	NB
(7) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

MODIFICACIÓ 2

Tema: qualificació com a equipament (clau D.3) de l'espai del vial adjacent de la Residència Les Vetes, per a l'ampliació de l'actual servei assistencial atenent a les necessitats de creixement de l'equipament.

Els paràmetres bàsics que es modifiquen son els següents

	Actual	POUM	MPG
Sup. parcel·la equip. D3	1540,00 m2	1540 m2	1837 m2
Sup. Vials	297,00 m2	297 m2	—
Ocupació edif.	683,50 m2	924 m2	683,50+240=923,5 m2
	44 %	60%	60%
Edificabilitat	1m2/m2	1 m2/m2 +30%	1,4 m2/m2
sostre construït màx.	1944,55 m2	(2372,24 m2)	2.571.8 m2

Previsió de l' ampliació dels serveis

nº actual llits	46	—	+ 24 (70)
-----------------	----	---	-----------

primer: Es proposa un augment de la superfície destinada a equipament, mitjançant la qualificació de D.3 del vial peatonal que transcorre entre l'escola i el centre assistencial.
La superfície total dels terrenys qualificats com a D.3 és de 1.837 m2 .

Segon: Es defineixen els paràmetres normatius, i la posició i el volum en els plànols d'ordenació , que han de regular l'ampliació dels serveis existents

Es preveu que l'ampliació s'ordini completant la planta baixa (actualment porxada de 260 m2) de l'ala est de l'edifici, i construint un cos en planta baixa i planta soterrada (d'uns 240 m2 per planta), amb un ús destinat a les habitacions en planta baixa i l'ús de garatge o magatzem en planta soterrada.
Aquesta ampliació pot servir per a dotar d'espai suficient l'equipament fins a un total de 70 llits , amb una superfície màxima construïda de 2.571,8 m2 m2 de sostre .

En els plànols d'ordenació es delimita el gàlib per a l' ampliació .(Veure plànols modificació 1 a 4)



Els paràmetres que regulen la nova construcció de l'equipament assistencial son :

Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades per aquest equipament són d'aplicació directe.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el següent sistema d'ordenació.

Sistema d'ordenació	Def	Cond. grals.		Condicions particulars	
Volumetria específica	art. 091	art. 093	NB	---	

Edificabilitat

L'edificabilitat d'aquesta zona resulta d'aplicar l'índex d'intensitat neta d'edificació (1,4 m2/m2) en m2 de sostre per m2 de parcel·la,

Condicions de la parcel·la

Les que es defineixen per l'ampliació de la qualificació D.3 , equipament assistencial , superfície resultant de l'ampliació és de 1.837 m2

Condicions de l'edificació

1. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars		
Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	art. 118	---	NB	L'índex d'edificabilitat neta serà: 1,4 m2 st. / m2 s.	NB	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 119	art. 161	NB	El sostre màxim per parcel·la serà: 2.571,8 m2 de sostre.	NB	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 123	art. 163	NB	L'ocupació màxima de parcel·la serà: del 60 % . <i>Es permet la ocupació en soterrani del 100%</i>	NB	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	---	---	NB	<i>Cal presentar projecte l'ajardinament de l'espai lliure amb el projecte d'edificació</i>		
Dimensions i mida de la parcel·la			NB	Front	Definida als plànols d'ordenació	NB
				Fondària	Definida als plànols d'ordenació	
Separacions mínimes	art. 131	art. 202	NB	Carrer	Alineació a vial	
				Lateral	1 m	NB
				Fons	1 m.	NB
Tanques	art. 132	art. 172	NB	---	NB	

2. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 203	NB	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i ocupació màxima	NB
Edificació principal	art. 136	---	NB	L'existent fins a 2004	NB

Edificacions ampliació	art. 137	----	NB	Es permet l'ampliació de l'equipament ocupant la superfície de la parcel·la, fins a exhaurir l'ocupació del 60% , amb aplicació de l'edificabilitat , i dels gàlils del plànol d'ordenació L'edificació auxiliar obligatòriament es construirà adossada a l'edificació principal deixant el 40% de l'espai lliure de parcel·la amb elements d'enjardinament.	NB
Planta baixa	art. 138	art. 207	NB	----	
Plata soterrani	art. 139	----	NB	----	
Planta pis	art. 140	----	NB	----	
Planta coberta	art. 141	----	NB	----	
Planta sotacoberta	art. 142	----	NB	----	
Alçada reguladora màxima	art. 127	art. 205	NB	L'alçada reguladora màxima serà: - 5,00m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	art. 128	----	NB	----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 127	art. 205	NB	----	
Nombre màxim de plantes	art. 129	art. 205	NB	El nombre màxim serà: - Per a l'edificació existent, les actuals PB+2 - Per a l'ampliació PB (amb possible Psot)	NB
Alçada lliure de les plantes	----	----	NB	----	
Alçada útil de les plantes	----	----	NB	----	
Volum màxim de l'edifici	art. 120	----	NB	El definit per l'edificació actual i el gàlib màxim que determinen els plànols d'ordenació. E 1:1000	
Separació mínima entre edificacions i cossos	----	----	NB	----	
Cotes de referència de la planta baixa	art. 204	art. 204	NB	----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	----	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	----	
Cossos sortints	art. 145	art. 208	NB	No s'admeten cossos sortints en les zones de separació entre edificacions de parcel·la.	NC
Elements sortints	art. 146	art. 208	NB	----	
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 188	NB	----	

Condicions d'ús

Els permisos en segons la seva qualificació urbanística D.3 recollits a l'art. 377 apt 3.3

3.4 Equipament assistencial (clau D.3):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu CP(1)	Equipament sanitari CO	Equipament assistencial PR	Equipament esportiu CP(1)	Equipament cultural CP(1)	Equipament associatiu CP(1)	Equipament administratiu CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós CP(1)	Equipament De cementiri NC	Equipament de servei urbà NC	Definicions			
			Art. 233			NB

Condicions particulars	
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament assistencial	NC

MODIFICACIÓ 3

Tema: canvi de qualificació de l'equipament situat en el passeig dels PP.CC de D.4 a D.1; d' equipament socio-cultural a equipament escolar.

Objectiu : Garantir una correcta distribució dels serveis educatius primaris dins del perímetre urbà. La ubicació d'una escola bressol en aquests terrenys dona servei a l'àrea del centre-est del municipi, en un àmbit de nous creixements i alta densitat de població consolidada.

sèrie 3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA – ORDENACIÓ SÒL URBÀ (PGOU)

3.12.- Full 15x14

plànol 3.12.a

Països Catalans

canviar D.4 a D.1

(Veure plànol modificat)

PLANOLS

Modificació nº 2

Nova qualificació i ordenació de l'equipament D.3 °Residència assistida Les Vetes en la illa d'equipaments dels carrers Enric Granados, Jaume Vicens Vives i Sant Antoni.

Plànol 1	PGOU Actual	E 1:1000
Plànol 2	MPG Proposta	E 1:1000
Plànol 3	Equipament Estat Actual.Quadres Superfícies	E 1:1000
Plànol 4	Equipament D.3 Proposta .Quadre Superfícies	E 1:1000

Modificació nº 3

Carvi d'us de l'equipament D.4 a D.1

Plànol 3.12.a



Salt , a 4 d'octubre de 2005

Amàlia Granolleras, arq SS.TT

Unitat de Planejament i Gestió i Desenvolupament urba
Ajuntament de Salt



Clara Maymí , adv SS.TT