



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest document que consta de 25 folis ha estat aprovat inicialment pel Ple de la Corporació en la sessió ordinària celebrada el dia 18 de març de 2013.

LA SECRETÀRIA



M. Lourdes Palomino i Pellicer
19 de març de 2013

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 Girona en
sessió de data 13 JUNY 2013
La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

Ajuntament de
SALT

Document que consta de
25 folis, objecte d'aprova-
ció provisional per l'ajunta-
ment en sessió plenària de
data..... 20 MARÇ 2013



LA SECRETÀRIA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE SALT 02/13 i
03/13**



1.-MEMÒRIA.....	3
1.1.-Antecedents.....	3
1.2.- Proposta de modificació puntual. Justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació puntual.....	3
1.3.-Formulació i tramitació.....	5
1.4.-Planejament vigent.....	6
2.-Proposta de modificació de la NORMATIVA del PGOU vigent.....	18
3.-PLÀNOLS.....	26
4. RESUM COMPRESIU.....	26





1.- MEMÒRIA



1.1- ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Salt, vigent des del 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 el DOGC núm. 3646 de 30 de maig de 2002 i al BOP núm. 96 de 20 de maig de 2002. D'ara endavant PGOU-2002. La Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de febrer va aprovar el text refós del Pla General d'ordenació urbana de Salt que fou publicat al DOGC núm. 4444 de 9 d'agost de 2005.

Si bé s'han anat executant les determinacions d'aquest Pla de manera rigorosa i precisa, en la gestió diària de l'execució de les determinacions del conjunt del planejament s'han anat detectant una sèrie d'aspectes millorables que creiem caldria abordar i que per les seves característiques han de tenir la consideració de modificació puntual.

Les modificacions que en el present document abordem, per tenir un ordre i classificació en les seves determinacions, es nomenen amb la definició de MPGOU 02/13 i 03/13, i afecten només aspectes puntuals del sòl urbà que no tenen incidència significativa sobre les determinacions generals de l'ordenació contemplada en el Pla General ni representen alteracions sobre aspectes mediambientals ni sobre mobilitat, pel que resulta innecessari incorporar documents sobre aquests extrems.

La relació de propostes de modificació puntual del PGOU són:

- MPG 02/13 construcció de porxos a les zones amb claus 1.3.a i 1.3.b
- MPG 03/13 compatibilitat de l'ús servei de restauració a la zona amb clau 2.3.a i 1.4.a) i adaptació dels usos a les definicions del PGOU.

1.2.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ. VALORACIÓ POSITIVA

MODIFICACIÓ 02/13

La modificació 02/13 pretén regular que les zones de creixement en filera tinguin un tractament urbanístic similar pel que fa a la construcció de porxos.

En les zones qualificades amb la Clau 1.3 el PGOU recull i regula aquella forma de creixement de la ciutat basada en una tipologia unifamiliar de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una

mateixa promoció, defineix en l'espai urbà del carrer una imatge unitària de front regular de baixa alçada.

Així el PGOU vigent recull ordenacions provinents de planejaments derivats del sector Massana, qualificats dins la Zona Residencial de creixement en filera - Clau 1.3 , que caldria homogeneïtzar per tal d'evitar normes diferents per a situacions similars. Ens referim a dues zones situades en el sector urbà referit:

- Zona clau 1.3.a, Residencial de creixement en filera que prové de la zona UF del Pla parcial Massana)
- Zona clau 1.3.b, Residencial de creixement en filera que prové de la zona PL tipus 2 del Pla parcial Massana).

La present MPGOU 02/13 proposa que en el sòl de parcel·la lliure d'edificació de la Zona 1.3.a i 1.3.b s'hi puguin construir porxos oberts de manera que aquesta zona es pugui assimilar a la zona clau 1.3 en la qual es poden construir aquest tipus d'elements auxiliars. Aquests porxos en cap cas es consideren edificacions auxiliars ni seran cossos tancats, per la qual cosa no comporten increment del sostre ordenat per a cada illa dins l'àmbit. Aquesta ordenació pretén satisfer les necessitats dels veïns de la zona i regular les condicions urbanístiques que hauran de complir aquests porxos per tal que la seva composició arquitectònica sigui coherent i integrada en el paisatge urbà.



MODIFICACIÓ 03/13

La modificació de PGOU 03/13 pretén ampliar els usos compatibles de les zones amb claus 2.3.a i 1.4.a i assimilar-los als de les claus 2.3 (Ordenació amb volumetria específica) i 1.4 (Residencial d'exemple sub-urbà) i alhora millorar el redactat de la definició dels usos d'aquestes zones per tal que s'ajusti al de la definició dels usos específics regulada a l'article 233 del PGOU vigent.

Aquesta modificació pretén preveure com un dels usos compatibles a les claus 2.3.a) i 1.4.a) l'ús de restauració i d'aquesta manera equiparar els usos de la clau 2.3.a) als de la clau 2.3 d'ordenació en volumetria específica i els de la clau 1.4.a) als de la clau 1.4 zona residencial d'exemple sub-urbà, atès que es tracten de zones d'habitatges plurifamiliars on a la planta baixa s'admeten una diversitat d'usos comercials i al servei de la ciutat i a més a més cal tenir en compte que aquests habitatges es situen al Carrer President Francesc Macià o al C. Guilleries i C. Moreneta propers a la Rambla Massana que haurien d'esdevenir en el futur un dels eixos importants amb vocació comercial del municipi.

L'article 97 del TRLUC, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa , i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa ha de denegar-la.

En aquesta modificació entenem que es donen les circumstàncies per fer-ne una valoració positiva pels motius exposats en aquesta memòria que justifiquen la coherència urbanística d'aquesta proposta pels interessos públics que comportarà un mateix tractament en dues zones d'ordenació similar provinents de planejaments derivats diferents i a l'hora una millora i ordenació del paisatge urbà pel que fa a la construcció de porxos adossats a les edificacions principals, i per altre banda un increment de l'activitat econòmica al ampliar els usos admesos a la clau 2.3.a) i 1.4.a) que pot ajudar i contribuir a la dinamització de la zona. A més, aquesta modificació no incorre en cap dels supòsits de l'article 97.2 del TRLUC de valoració negativa.

Finalment cal fer constar que aquesta modificació no comporta un increment de sostre edificable , de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts per la qual cosa no es fa necessari contemplar les previsions de l'article 99 TRLUC, tampoc comporta la present modificació cap modificació dels sistemes d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.



1.3.- FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual del PGOU està promoguda pel Ajuntament de Salt , d'acord amb el que disposa l'article 76.2 del DL 1/2010 que regula que és competència dels ajuntaments la formulació del planejament general municipal.

La redacció dels documents ha estat realitzada pels serveis tècnics municipals, coordinats per l'arquitecte Xavier Canosa i Magret i l'assessora jurídica d'Urbanisme de l'Ajuntament de Salt Cristina Sabrià Pacreu, equip redactor competent als efectes del que estableix la d. Add 13ª del DL 1/2010.

La tramitació del document queda regulada per les determinacions de l'article 85 del DL 1/2010 i en conseqüència correspon l'aprovació inicial i provisional a l'Ajuntament de Salt i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme, ja que al tractar-se d'una modificació del PGOU se subjecta al mateix procediment que regeix la seva formació, sense en aquest cas haver de

recórrer al procediment contemplat a l'article 98 pel fet de no comportar aquesta modificació alteracions en espais qualificats d' espais lliures públics ni d'equipaments esportius.

El marc urbanístic i legal ve definit pel decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el decret 305/2006 pel qual s'aprova el seu reglament i en segon ordre pel Pla General d'Ordenació Urbana del municipi.

Aquesta modificació que és d'un abast molt limitat no contravé ni el Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona ni el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

Per altra part aquesta modificació no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del DL 1/2010, de 3 d'agost , sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

Pel que fa a la necessitat d'incorporar una memòria social en aquelles modificacions de plans no adaptats a la legislació vigent que no en disposin, cal dir que no és el cas de l'Ajuntament de Salt, ja que disposa de Pla Local d'Habitatge recent que té un abast i contingut superior a les exigències de les memòries socials.

Com s'ha dit abans aquesta modificació és d'un abast menor , sobre una lleugera reordenació de volums , que no té cap incidència significativa respecta a la mobilitat generada ni a les característiques ambientals, ja que no comporta ni una nova classificació de sòl ni urbà ni urbanitzable i que de la solució final adoptada en resulta cap alteració de l'edificabilitat , no és necessari incloure ni estudis de mobilitat generada ni informe ambientals.

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

1.4.- PLANEJAMENT VIGENT

La normativa urbanística vigent que es pretén modificar per permetre la construcció de porxos a les claus 1.3.a) i 1.3.b) és l' article 405 i per permetre l'ús de restauració a les claus 1.4.a) i 2.3.a) els articles 412 i 437 del Pla General d'ordenació urbana de Salt , que estableixen:

Art. 405 - Condicions de l'edificació (NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	

Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Subzona 1.3 Les alineacions seran definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseeixin reculades, excepte quan es rectifiqui o modifiqui per Pla Especial o Estudi de Detall. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes. Així les alçades reguladores, en funció del nombre de plantes serà: PB ----- 3,30 m. PB + 1 PP ----- 7,10 m. PB + 2 PP ----- 9,90 m. PB + 3 PP ----- 12,70 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El cas màxim previst per a aquesta zona és de planta baixa i tres plantes pis (PB + 3 PP).	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----	

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

2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Fondària edificable	Art. 115	art. 200	NB	La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000). En la subzona 1.3, en tot cas: a) A les obres de nova planta o substitució total de l'edificació la fondària màxima

				<p>edificable serà de 16 m.</p> <p>b) A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que es respecti l'estructura, podrà conservar-se la fondària existent si es dona el cas que aquesta sigui superior als 16 m.</p> <p>Les obres de reforma interior que modifiquin l'estructura existent es consideraran de nova planta.</p> <p>c) Pels casos en que el PGO permet una fondària de planta baixa superior als 16 m. la magnitud d'aquesta ve reflectida per a cada cas en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).</p> <p>Aquesta planta baixa no ultrapassarà en cap cas l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora. Aquest cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla</p>	
Pati d'illa	Art. 116	art. 201	NB	Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.	NB
Unitat mínima de projecte	Art. 134	art. 174	NB	<p>Subzona 1.3 Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.</p> <p>Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior.</p> <p>Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa.</p> <p>En les subzones a i b : es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres</p>	NB

			establerts en la normativa de Pla Parcial. En el cas que per un tram de projecte d'edificació no sigui unitari, serà obligatori la redacció d'un estudi volumètric , per tal de garantir la unitat del volum resultant .
--	--	--	--

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	En les subzones 1.3a i 1.3b: els espais lliures de cada parcel·la tindran la consideració de verd privat, espai enjardinat comú per a ús de cada parcel·la o agrupació de parcel·les, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria, en almenys el 80% de la seva superfície de tal manera que no podrà pavimentar-se més del 20% de la seva superfície de verd de cada parcel·la. El manteniment dels espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.	NB
Patí davanter i posterior de la parcel·la	art. 125	art. 165	NB	-----	

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	Subzona 1.3 L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat	NB
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	L'edificació podrà separar-se de la part mitgera quan existeixin patis o jardins que s'hagin de conservar. En aquests casos, la separació al límit de la	NB

				finca mantindrà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.	
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	<p>En la subzona 1.3 s'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada.</p> <p>Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana.</p> <p>Deixaran una distància lliure de 5 m. de fons a tota l'amplada de la parcel·la</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b, no s'admeten les edificacions auxiliars</p>	NB
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.	NB
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----	
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 2,5 m.	NB
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	En les subzones 1.3a i 1.3b: la coberta serà obligatòriament inclinada, a dues o a quatre aigües. El pendent serà del 30%.	NB
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----	
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----	
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----	
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	NB
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>En la subzona 1.3. Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) Als carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) Als carrers de menys de 8 m. i més de 6 m. d'amplada, es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p>	NC

			<p>c) Als carrers de més de 8 m. els cossos sortints es regularan en les corresponents Ordenances Municipals d'Edificació.</p> <p>d) Als carrers de diferents amplades en un mateix tram i als efectes de regulació dels cossos sortints, es prendrà com a amplada del carrer la menor de les existents.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b : es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m . Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats.</p> <p>Respecte a les baranes es prohibeixen gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m.</p>		
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	<p>Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b, el vol de ràfec serà com a màxim de 0.50 m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m</p>	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 412 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB



2. Condicions dels usos generals de la zona

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

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS	
HABITATGE	RESIDÈNCIA

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

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB



Condicions particulars	
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	NB
(2) Condicionat al compliment de la corresponent	NB

ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.	
(3) Si l'edifici es d'ús exclusiu, es respectarà especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiqui.	NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

4. Les condicions d'ús específiques per a la subzona 1.4a són:

La subzona 1.4a, es destina a edificació en bloc lineal amb tipologia d'habitatge plurifamiliar. Edifici d'habitatge plurifamiliar amb planta baixa parcialment comercial. Els usos admesos són:

- planta baixa preferentment comercial , habitatges, oficines, residencial, socio-cultural, públic-administratiu, esportiu , sanitari (tan sols dispensaris consultoris i ambulatoris sense internament), garatge
- planta pis habitatges i oficines socio-cultural, residencial
- planta soterrani garatge i magatzem

Art. 437 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

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


3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Salt 2_13 _APROVACIO INICIAL



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

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB


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

Condicions particulars	
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica	NB

d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	
(2) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora de l'ús específic d'acord amb els criteris d'aforament.	NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.	NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB

4. Les condicions d'ús específiques per a la subzona 2.3.a) són:

La subzona 2.3.a, es destina a edificació en bloc plurifamiliar amb comercial a la planta baixa. Els usos admesos són:

- planta baixa comercial, oficines, socio-cultural, públic-administratiu, esportiu , sanitari
(tan sols dispensaris consultoris i ambulatoris sense internament)
- planta pis habitatges, oficines, residencial i socio-cultural
- planta soterrani garatge i magatzem





2. –PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL PGOU

Art. 405 - Condicions de l'edificació (NB)

1. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Def.	Cond. grals.		Condicions particulars	
Alineació del carrer	art. 105	art. 190	NB	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000)	NB
Rasant de l'alineació del carrer	art. 106	art. 191	NB	-----	
Rasant de carrer	art. 107	-----	NB	-----	
Amplada de vial	art. 108	art. 192	NB	-----	
Alineació de l'edificació	art. 109	art. 193	NB	Subzona 1.3 Les alineacions seran definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseixin reculades, excepte quan es rectifiqui o modifiqui per Pla Especial o Estudi de Detall. Aquestes alineacions venen determinades en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.	NB
Alçada reguladora referida a carrer	art. 110	art. 194	NB	L'alçada reguladora es determina per a cada illa en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000) on es fixa el nombre de plantes. Així les alçades reguladores, en funció del nombre de plantes serà: PB ----- 3,30 m. PB + 1 PP ----- 7,10 m. PB + 2 PP ----- 9,90 m. PB + 3 PP ----- 12,70 m.	NB
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	art. 111	art. 195	NB	-----	
Nombre de plantes referides al carrer	art. 112	art. 196	NB	El cas màxim previst per a aquesta zona és de planta baixa i tres plantes pis (PB + 3 PP).	NB
Planta baixa referida al carrer	art. 113	art. 197	NB	-----	
Front principal i secundari	art. 114	art. 198	NB	-----	
Construccions per damunt de l'alçada reguladora	art. 199	art. 199	NB	-----	



2. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Fondària edificable	Art. 115	art. 200	NB	<p>La fondària màxima edificable serà l'assenyalada en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E: 1 / 1000).</p> <p>En la subzona 1.3, en tot cas:</p> <p>a) A les obres de nova planta o substitució total de l'edificació la fondària màxima edificable serà de 16 m.</p> <p>b) A les obres de reforma interior de l'edificació, sempre que es respecti l'estructura, podrà conservar-se la fondària existent si es dona el cas que aquesta sigui superior als 16 m.</p> <p>Les obres de reforma interior que modifiquin l'estructura existent es consideraran de nova planta.</p> <p>c) Pels casos en que el PGO permet una fondària de planta baixa superior als 16 m. la magnitud d'aquesta ve reflectida per a cada cas en els plànols normatius de la Sèrie 3 (E : 1 / 1000).</p> <p>Aquesta planta baixa no ultrapassarà en cap cas l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora. Aquest cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla</p>
Pati d'illa	Art. 116	art. 201	NB	<p>Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació, enjardinant-los o cultivant-los com a horts, o pavimentant-los.</p>
Unitat mínima de projecte	Art. 134	art. 174	NB	<p>Subzona 1.3 Es permetran remodelacions d'una illa sencera o d'una gran part d'ella sempre que es consideri convenient per aconseguir una millora higiènica, o la formació de places, jardins o travesseres, i sempre que es mantinguin les condicions arquitectòniques de la zona.</p> <p>Les propostes de nova ordenació es faran per àmbits mínims d'una illa i no podran</p>

			<p>ultrapassar un sostre igual al que resulti d'aplicar les condicions d'edificabilitat esmentades en l'article anterior.</p> <p>Així mateix, no podran augmentar el nombre de plantes màxim fixades ni reduir les previsions d'espais lliures i/o els equipaments que aquest Pla proposa.</p> <p>En les subzones a i b : es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres establerts en la normativa de Pla Parcial. En el cas que per un tram de projecte d'edificació no sigui unitari, serà obligatori la redacció d'un estudi volumètric , per tal de garantir la unitat del volum resultant .</p>
--	--	--	---

3. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Def.	Cond. grals		Condicions particulars	
Solar	art. 117	art. 157	NB	-----	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 124	art. 164	NB	<p>En les subzones 1.3a i 1.3b: els espais lliures de cada parcel·la tindran la consideració de verd privat, espai enjardinat comú per a ús de cada parcel·la o agrupació de parcel·les, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria, en almenys el 80% de la seva superfície de tal manera que no podrà pavimentar-se més del 20% de la seva superfície de verd de cada parcel·la</p> <p>S'admet, en l'espai lliure de parcel·la, la construcció de porxos oberts amb sostre de pendent inclinat o pla adossats a l'edificació principal.</p> <p>El manteniment dels espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.</p>	NB
Pati davanter i posterior de la	art. 125	art. 165	NB	-----	

parcel·la				
-----------	--	--	--	--

4. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Def.	Cond. grals	Condicions particulars	
Posició de l'edificació	art. 135	art. 175	NB	Subzona 1.3 L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. En les subzones 1.3a i 1.3b: les edificacions es col·locaran dintre del gàlib assenyalat en els plànols de la Sèrie 3 (E:1/1000), que és el màxim i en cap cas pot ésser ultrapassat.
Edificació principal	art. 136	art. 176	NB	L'edificació podrà separar-se de la part mitgera quan existeixin patis o jardins que s'hagin de conservar. En aquests casos, la separació al límit de la finca mantindrà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.
Edificacions auxiliars	art. 137	art. 176	NB	En la subzona 1.3 s'admeten construccions auxiliars que en cap cas no podran ocupar superfícies superiors als 30 m. ni tindran més de 3 m. d'alçada. Aquests pavellons auxiliars s'hauran d'acabar amb materials de façana i teulat de teula àrab, o coberta a la catalana. Deixaran una distància lliure de 5 m. de fons a tota l'amplada de la parcel·la En les subzones 1.3a i 1.3b, no s'admeten les edificacions auxiliars
Planta baixa	art. 138	art. 177	NB	L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 m.
Plata soterrani	art. 139	art. 178	NB	-----
Planta pis	art. 140	art. 179	NB	L'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 2,5 m.
Planta coberta	art. 141	art. 180	NB	En les subzones 1.3a i 1.3b: la coberta serà obligatòriament inclinada, a dues o a quatre aigües. El pendent serà del 30%.
Planta sotacoberta	art. 142	art. 181	NB	-----
Alçada lliure de planta	-----	-----	NB	-----
Alçada total per planta	-----	-----	NB	-----
Mitgeres	art. 144	art. 183	NB	Les parets mitgeres al descobert s'hauran

				d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els lliscats i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.	
Composició de façana	art. 148	art. 189	NB	-----	
Cossos sortints	art. 145	art. 184	NB	<p>En la subzona 1.3. Únicament es permetran els cossos sortints en els següents casos:</p> <p>a) Als carrers de menys de 6 m. d'amplada es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 20 cm.</p> <p>b) Als carrers de menys de 8 m. i més de 6 m. d'amplada, es permeten balcons que sobresurtin un màxim de 45 cm.</p> <p>c) Als carrers de més de 8 m. els cossos sortints es regularan en les corresponents Ordenances Municipals d'Edificació.</p> <p>e) Als carrers de diferents amplades en un mateix tram i als efectes de regulació dels cossos sortints, es prendrà com a amplada del carrer la menor de les existents.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b : es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1 m . Poden ocupar una longitud del 30% de la façana. No es permeten els cossos sortints tancats.</p> <p>Respecte a les baranes es prohibeixen gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m.</p>	NC
Elements sortints	art. 146	art. 185	NB	<p>Es mantenen les mateixes condicions que pels cossos sortints.</p> <p>En les subzones 1.3a i 1.3b, el vol de ràfec serà com a màxim de 0,50 m, i si existeix, tindrà un front màxim de 0,15 m</p>	NC
Patis de llum	art. 147	art. 186	NB	-----	
Patis de ventilació	art. 147	art. 187 art. 188	NB	-----	

Art. 412 - Condicions d'ús (NB)

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condicions generals	
Usos urbans	art. 226	Usos admissibles en principi	NB

2. Condicions dels usos generals de la zona

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

3. Condicions dels usos genèrics i específics de **la zona clau 1.4 i 1.4.a**

USOS GENÈRICS - ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arrencat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	PR	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (3) (4)	CO (3) (4)	NC	CO (1)	CO	NC
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO (7)	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei Religios	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO (2)	CO	NC	CP (6)	CO (5)	CO (5)	CO (5)

INDÚSTRIA		LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem
NC	NC	NC	NC	CP (5)
Art 233 NB				

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB
NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars	
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.	NB
(2) condicionat al compliment de l'establert a la Llei de centres de culte i al reglament, o normativa que els substitueixi (*)	NB
(3) Si l'edifici es d'ús exclusiu, es respectarà especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiqui.	NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.	NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.	NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NB
(7) A la clau 1.4.a) tan sols s'admetrà l'ús de dispensari o consultori sense internament.	NB



(*)Nota: actualment està pendent d'aprovació definitiva per la CTU de Girona la modificació de PGOU 1/12 que inclou aquest redactat.

Art. 437 - Condicions d'ús

(NB)

3. Condicions dels usos genèrics i específics **de les zones claus 2.3 i 2.3.a**

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
HABITATGE					RESIDÈNCIA	
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	PR	PR	CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (3) (4)	CO (3) (4)	NC	CO (1)	CO	CO (2)
SERVEI			SERVEI			
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO (8)	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO (2) NC(7)	CO	NC	CP (6)	CO (5)	NC	NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	Art 233	NB
NC	NC	NC	NC	CP (5)		

Usos específics	Def.	Cond. grals	
PR = Ús principal	art. 221	art. 221	NB
CO = Ús compatible	art. 221	art. 221	NB



NC = Ús no compatible	art. 221	art. 221	NB
CP = Ús complementari	art. 221	art. 221	NB

Condicions particulars		
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on està edificat i les condicions de reserva d'aparcament.		NB
(2) condicionat al compliment de l'establert a la Llei de centres de culte i al reglament, o normativa que els substitueixi (**)		NB
(3) En edificis exclusius respectant especialment la integració en el conjunt en el que s'edifiquin.		NB
(4) Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge.		NB
(5) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.		NB
(6) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.		NB
(7) Serà no compatible l'ús de servei religiós al Grup Verge Maria i al Grup Sant Jaume (**)		
(8) A la clau 2.3.a) tan sols s'admetrà l'ús de dispensari o consultori sense internament.		

(**)Nota: actualment està pendent d'aprovació definitiva per la CTU de Girona la modificació de PGOU 1/12 que inclou aquest redactat.

3.- RELACIÓ DE PLÀNOLS

- 1.-Situació
- 2.-Planejament vigent
- 3.-Proposta de modificació.
- 4.-Àmbit de suspensió de llicències



4. RESUM COMPRESIU

La modificació 2/13 proposa que en el sòl de parcel·la lliure d'edificació de la zona 1.3.a i 1.3.b s'hi puguin construir porxos oberts.

La modificació 3/13 preten regular com us compatible a les claus 2.3.a i 1.4.a) l'ús de restauració i adaptar la definició dels usos d'aquestes claus als previstos al PGOU vigent.

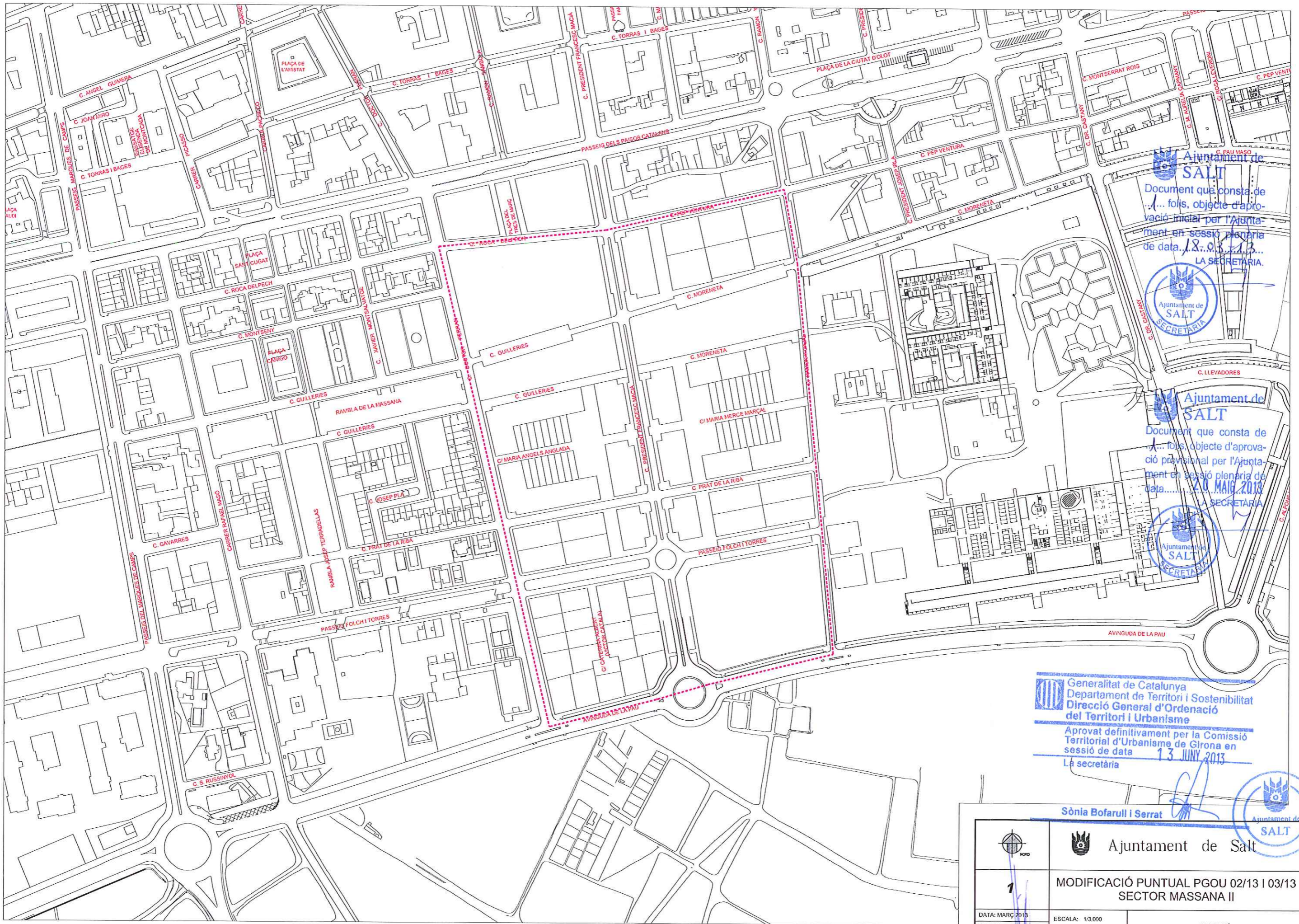
Salt, març de 2013

Xavier Canosa Magret,
Arquitecte

Cristina Sabrià Pacreu
Assessora jurídica

Francesc Xavier Bosch i Aragó
Arquitecte tècnic.





Ajuntament de SALT
 Document que consta de ... fols, objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 18.03.13...
 LA SECRETÀRIA.



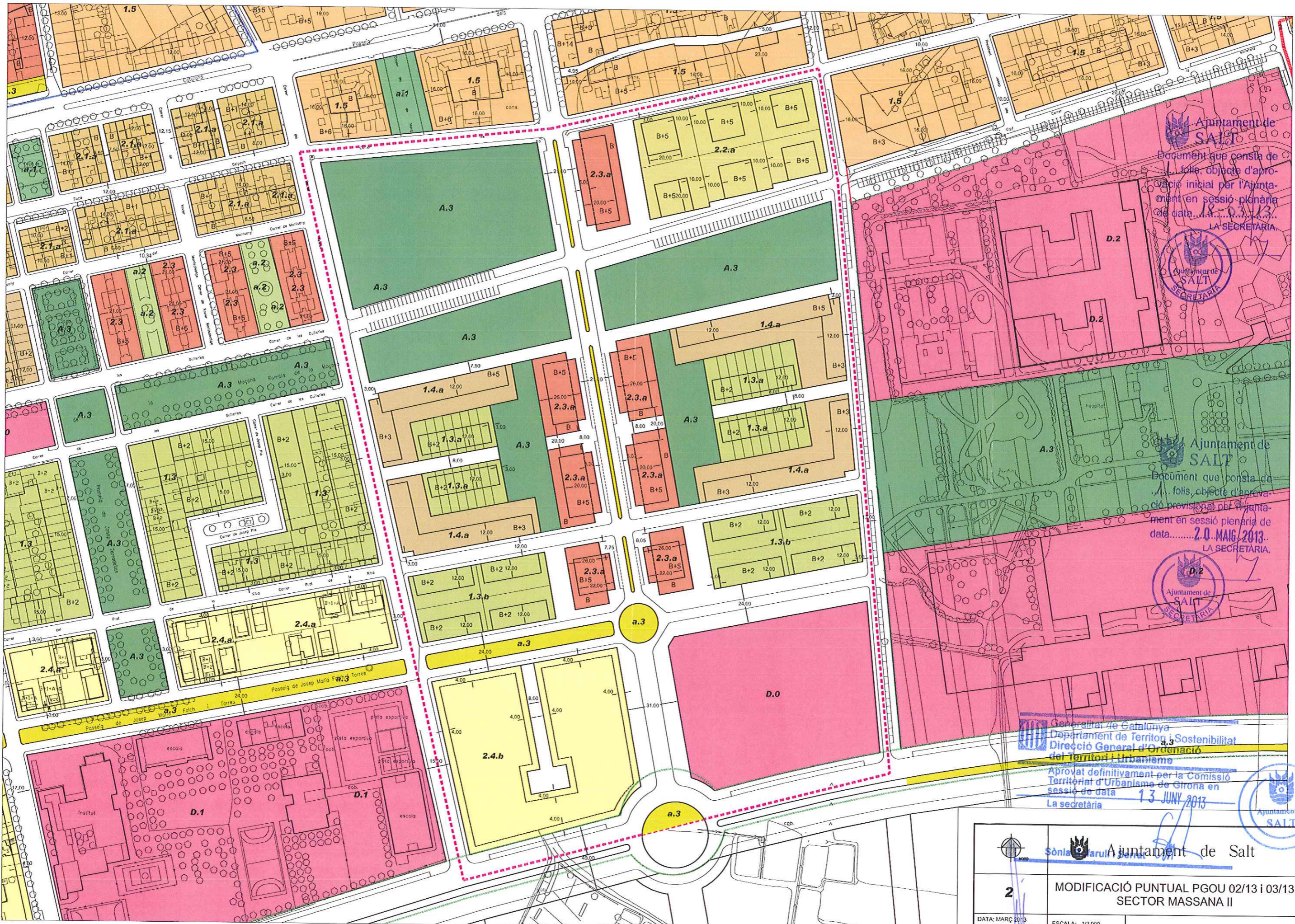
Ajuntament de SALT
 Document que consta de ... fols, objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 20 MAIG 2013...
 LA SECRETÀRIA.



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 Girona en sessió de data 13 JUNY 2013
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat
 Ajuntament de Salt

 1	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU 02/13 I 03/13 SECTOR MASSANA II		SITUACIÓ
	DATA: MARÇ 2013 ARQUITECTE: XAVIER CANOSA	ESCALA: 1/3.000 	



Ajuntament de SALT
 Document que consta de 1 foli, objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 18.03.13
 LA SECRETÀRIA



Ajuntament de SALT
 Document que consta de 1 foli, objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 2.0 MAIG 2013
 LA SECRETÀRIA



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 Girona en sessió de data 13 JUNY 2013
 La secretària



2	
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU 02/13 i 03/13 SECTOR MASSANA II	
DATA: MARÇ 2013 ARQUITECTE: XX ISER CANOSA	ESCALA: 1/2.000
PLA GENERAL ACTUAL	

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 13 JUNY 2013
 La secretària

Santa Bofarull i Serra

Ajuntament de SALT

Document que consta de ... folis, objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 18-03-2013
 LA SECRETÀRIA.

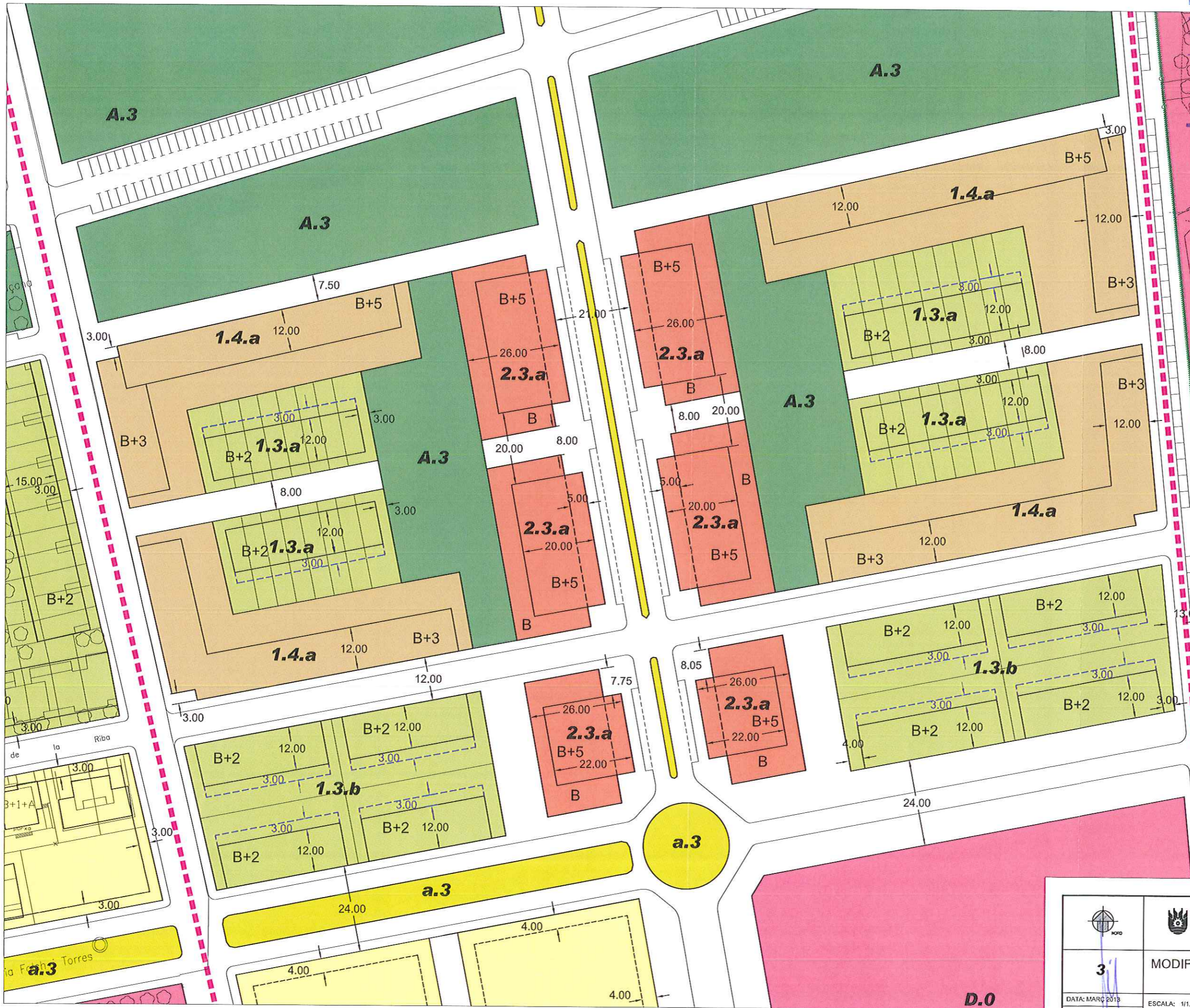


Ajuntament de SALT

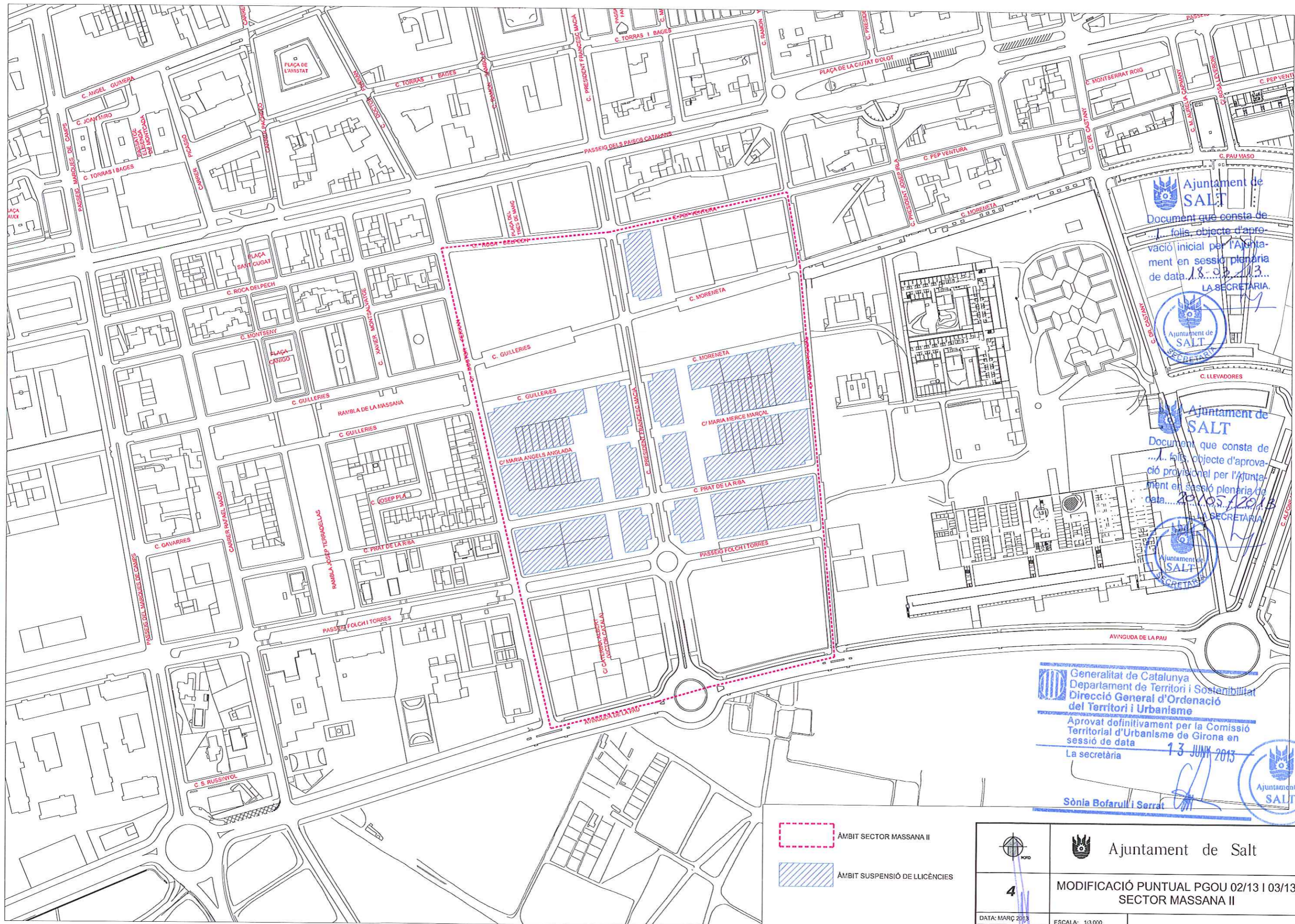
Document que consta de ... folis, objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 20 MAIG 2013
 LA SECRETÀRIA.



Ajuntament de SALT



 NORD	 Ajuntament de Salt
3	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU 02/13 I 03/13 SECTOR MASSANA II
DATA: MARÇ 2013 ARQUITECTE: XAVIER CANOSA	ESCALA: 1/1.000 PROPOSTA MODIFICACIÓ





Ajuntament de SALT
 Document que consta de ... fols, objecte d'aprovació inicial per l'Ajuntament en sessió plenària de data 18.03.13
 LA SECRETÀRIA

Ajuntament de SALT
 Document que consta de ... fols, objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 20.05.13
 LA SECRETÀRIA

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 Girona en sessió de data 13 JUNY 2013
 La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

-  AMBIT SECTOR MASSANA II
-  AMBIT SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

 Ajuntament de Salt	
4	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU 02/13 I 03/13 SECTOR MASSANA II
DATA: MARÇ 2013 ARQUITECTE: XAVIER GANGA	ESCALA: 1/3.000 
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	