

DILIGÈNCIA, per fer constar que aquest document, que consta de 58 pàgines, va ser aprovat pel Ple en sessió ordinària celebrada en data 21 de març de 2011.

Salt, 25 de març de 2011

LA SECRETÀRIA,




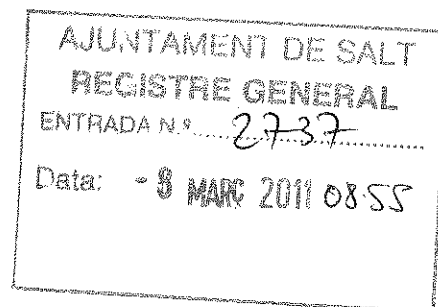
Expedient: 09/37989

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 25 de maig de 2011 va adoptar el següent acord:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general d'ordenació urbana sector D Marroc, tramès per l'Ajuntament de Salt, en compliment dels acords de data de 30 de setembre de 2009 i 21 de juliol de 2010, amb la incorporació d'ofici de la reserva viària per a la variant de la N-141 que indica l'informe de la Direcció General de Carreteres.

Girona, 25 de maig de 2011


Generalitat de Catalunya
La secretària de la Comissió d'Urbanisme i Sostenibilitat
de l'Àrea d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona



TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL AL SECTOR D MARROC

MUNICIPI: SALT

PROMOTORS: INVERGISA S.L., TOPMAN HOLDING S.L. i MAS CEBRIA S.L.

FEBRER 2011

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL AL SECTOR D MARROC

MUNICIPI: SALT

PROMOTORS: INVERGISA S.L., TOPMAN HOLDING S.L. i MAS CEBRIA S.L.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

0./ INDEX i JUSTIFICACIÓ DELS ACORDS DE LA COMISIO TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA 30/09/09 i de 21/07/10.

El present document incorpora les determinacions de la C.T.U. de Girona de 30 de setembre de 2009 (Annex núm. 3).

Punt 1.1 - S'afegeix a la normativa una Disposició Addicional on es justifica l'informe vinculant del Departament d'Innovació Universitats i Empreses.

Punt 1.2 - Queda reflectida als plànols núm. 5.3 i G.01 on si dibuixa la traça ajustada al Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Girona (enllaç amb la rotonda núm. 1) i el sistema viari del Pla Parcial.

Punt 1.3 - La franja de terrenys situada entre la frontissa i el riu Marroc es manté lliure d'edificació. S'obté una major amplada de gran part de la zona de Parc adjacent a la riera Marroc i es mante en el cas mes estret l'amplada prevista en el Pla General (Punt 1 de la memòria i plànol 5.3.1).

La banda lliure limítrofe amb el municipi de Vilablareix no perjudica el creixement urbanístic del municipi, que en aquesta zona actualment te la classificació de sol no urbanitzable.

Punt 1.4 A l'apartat 6.3. Fitxa Resum del Sector, s'aporten dades numèriques (punt IV característiques del sol públic) on es justifica que la distribució de cesions mante globalment les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals. Al plànol núm. G.01 s'hi indica la connexió del sector Marroc amb el PP Vallvera-Sitjar i el PP Vilablareix-Margesa.

També s'incorpora i – o argumenta la solució a les prescripcions de CTUG de data 21 de juliol de 2010 (Annex núm. 4)

Punt 1.1 **Mobilitat:** El creuament entre el vial C-65 amb la Frontissa Est es resol amb un pas soterrat que connecta amb el Sector Vallvera Sitajar eliminant la rotonda a nivell prevista al Pla General. (Veure plànol **G.01**). Això comporta la modificació de les amplades dels vials principals, que es complementen amb vies laterals per dotar de bona accessibilitat a les zones d'aprofitament privat.

Aviació Civil: En relació a l'informe de la Direcció General de l'Aviació Civil. S'incorpora a l'apartat de la **Normativa Adicional 2** les determinacions corresponents i al plànol núm. **G.02** les servituds aeronàutiques.

Les de terminacions **Agència Catalana de l'Aigua** de 12/04/10 quedaran reflectides al preceptiu projecte d'Urbanització.

L'Informe del **Ministeri de Foment** de 06/05/10 no afecta al Sector donat que els nous enllaços de l'AP-7 es troben fora de l'àmbit d'actuació.

Punt 1.2 La franja de terrenys lliures al costat del riu Marroc comporta: 1/ incrementar la superfície en uns dos mil metres quadrats en relació a la previsió del PGOU actual.

2/ Augmentar considerablement l'amplada a les bandes sud i nord on, amb l'eliminació de la rotonda del sistema viari, es produeix la continuïtat amb el sistema

d'espais lliures a3 adjacent al vial C-65, i permet també un bon enllaç amb el Parc adjacent amb riu Marroc i el Pla Parcial Vallvera – Sitjar. 3/ Mantenir sensiblement l'amplada en el punt mes estret del PGOU vigent.

Es planteja aquesta modificació a partir de la concreció del planejament a través del Pla Parcial corresponent, que es tramita conjunta i simultàniament.

Els aspectes que caldrà modificar afecten als següents punts:

1./ Modificació dels plànols de Qualificació i Classificació del sòl urbanitzable i de Sistemes generals viaris (plànols sèrie 5), 2./ Modificació dels usos genèrics i específics de la zona i, 3 / canvi de l'edificabilitat del sector.

Pel que fa al punt 1, es parteix d'un traçat general viari, que pren com a base el que proposa al Pla General i consisteix en l'enllaç de les dues rotondes previstes (veure pl. nº 5.3): La nº 1 existent, situada a la cruïlla entre el Passeig Marquès de Camps i el vial C-65 d'accés a l'autopista i, la 2 disposada sobre la via d'enllaç entre el Vial Sud i el terme municipal de Vilablareix en la intersecció vial de connexió amb el sector Margesa. A partir d'aquí s'ha procurat obtenir una implantació urbanística basada en una geometria clara que com a conseqüència, ha obligat a retocar algunes alineacions i la recolocació de la rotonda 2. Així, seguint el canvi iniciat al pla parcial Vallvera-Sitjar, s'ha optat per continuar amb la mateix criteri d'alineació dins el sector Marroc, pel que fa al referit vial entre el Vial sud i Vilablareix. Es resol a través d'un pas soterrat en el creuament amb la C-65 segons exigències de la Secretaria de Mobilitat del Departament de PTO. Es busca una traça llarga i rectilínia que al nostre parer, suma valors positius a la planificació urbanística global. També s'obté una major amplada de gran part de la zona de Parc Urbà adjacent al riu, mantenint-se sensiblement en el cas més estret l'amplada prevista en el Pla general vigent. (plànol 5.3.1) Aquesta zona lliure que forma part d'un gran corredor verd al costat del Marroc, pot donar a tot el recorregut una interessant complexitat de visuals i percepcions, a la vegada que permet la continuïtat amb el sistema viari i espais lliures a3, com a conseqüència d'aquest soterrament.

S'ha previst una franja lliure (clau a2) al amb límit del municipi de Vilablareix. Aquesta circumstància no perjudica el desenvolupament urbanístic d'aquest municipi que en aquesta zones te actualment la condició de sòl no urbanitzable.

Així doncs les zones d'aprofitament privat es redistribueixen, i les zones verdes es redefeixen sense vulnerar les proposades al Pla General vigent segons el criteri d'implantació urbana exposat.

El punt 2 incideix en la modificació d'usos genèrics i específics en el sentit de donar més importància a les activitats comercials i terciàries mantenint els usos industrials. Per altra banda, el Pla Director del Sistema urbà de Girona en tràmit preveu en aquesta àrea un reequilibri dotacional, per tal de reservar zones específiques per a usos comercials i terciaris, que justifica que l'ús terciari passi a ser el principal, romanent els usos industrials com a compatibles. S'amplia així el ventall de possibilitats de promoció per el sector amb l'objectiu d'assolir també un Parc d'Activitats Econòmiques on es cuidin els aspectes paisatgístics i arquitectònics assegurant la qualitat visual i ambiental. Criteri que comparteixen l'ajuntament i els promotors fruit de les diferents converses mantingudes.

En relació al punt 3 es proposa un canvi d'edificabilitat passant d'un coeficient privat de 1.25 m2/m2 a 1.50 m2/m2.

Aquest increment i la modificació en les usos queda compensat amb els compromisos que adquireix el promotor de soterrar les línies d'alta i mitja tensió i la contribució a l'obra d'urbanització adjacent als límits de les Guixeres. Els costos son de 3.672.462 € per el soterrament de les línies i de 983.634 € per les obres d'urbanització contigües al sector Guixeres, sumant per tant un total de 4.566.096 €.

L'increment de sostre avaluat en 21.200 m² queda compensat per aquets costos d'urbanització addicionals: aplicant un preu unitari per les edificacions comercials a partir de la planta primera entre 210 i 221 €/m² es comprova que s'equilibra amb el cost d'aquestes obres d'urbanització (4.656.096/21.200 = 219.62 €/m²). Es justifica per tant la **Viabilitat Econòmica** del Sector:

En resum, el manteniment dels usos industrials com a complementaris i la modificació d'usos ampliant el ventall per les activitats comercials i terciaris amb caràcter principal, així com l'increment del coeficient d'edificabilitat queden compensats per la fixació a càrrec del sector, de les següents carreges :

- 1 -Introducció una nova carrega al sector com es el soterrament de la línies d'alta tensió.
- 2 -Es contribueix al desenvolupament de la zona exterior al sector (adjacent als límits les Guixeres) per l'execució d'obra d'urbanització fins a un màxim de 983 634 €. IVA inclòs
- 3 -S'adopten usos i sostre semblants als dels sectors mes propers.
- 4.-Pagament a l'ajuntament de la quantitat de 150.000,00 € per destinar-los a adquisició de sistemes de titularitat pública.

És de lògica, doncs la modificació tal com es proposa.

Altres canvis que cal introduir a grans trets són els següents: lleugera correcció de l'alineació del vial 1-3 i nou radi de la curvatura al tram d'entrega amb la rotonda nº 1. Modificació dels límits nord i sud del sector Marroc a fi d'ajustar-se a les finques inicials i al terme municipal de Vilablareix, d'acord amb l'acte d'atermenament reflectit en l'edicte de 18/04/2007 (DODG 4883 de 15/05/2007). Al sector Guixeres els límits també es fan coincidents amb els de les finques inicials. Reordenació de la zona a3 verd lineal adjacent a l'accés a l'autopista, com a conseqüència de la geometrització i regularització dels vials i dels espais destinats a ús privat (4D).

Per altra banda es fa una reserva de sol per facilitar l'implantació de la xarxa viària bàsica del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, aprovat inicialment el novembre de 2008. Concretament s'ha previst deixar una franja a la banda sud-oest del sector d'uns 30 m. d'amplada, per permetre traçar una de les vies estructurals del sistema urbà de comunicació entre Salt i Vilablareix. Es garanteix la correcta connexió entre la reserva de vialitat establerta al Pla Director amb la carretera d'accés a l'autopista. La urbanització es podrà executar per fases

Per tot el que s'ha exposat, argumentat i justificat el Pla General queda modificat al plànol de la sèrie 5: 5.3.

També es modifiquen els articles segons s'especifica a continuació d'una manera comparativa amb l'articulat vigent.

Girona, febrer 2011



1. MARC URBANÍSTIC I LEGAL. PLA GENERAL ACTUAL

1.1 El marc urbanístic i legal ve determinat, per una banda, pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Reglament de la Llei aprovat pel Decret 305/2006, i per la Llei estatal 8/2007. Per l'altra, per la Revisió del Pla General de Salt, aprovat definitivament en data 22 d'abril de 2002, i publicat en el D.O.G. 3646 de 30 de maig de 2002.

1.2 Pla General. Normes Urbanístiques.

Les Normes Urbanístiques del Pla General en el sector D Marroc estan contingudes en l'articulat que es transcriu a continuació:

SECCIÓ CINQUENA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR MARROC (SECTOR D)

SUBSECCIÓ 1a.-DETERMINACIONS DEL SECTOR D

Art. 537 -Definició (NB)

Es tracta d'un sector discontinu de sòl urbanitzable que inclou el conjunt dels terrenys del municipi de Salt situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, des del límit amb Vilablareix fins al riu Marroc, així com una peça de terreny, situada a la zona nord del municipi, a la zona de Les Guixeres, destinada a dotacions públiques.

La situació de l'àmbit principal d'aquest sector, al costat de l'autopista i de l'enllaç "Girona-Sud", i el fet d'estar emmarcat per diferents elements de la xarxa bàsica de comunicacions prevista en el Pla General, li confereixen unes adequades condicions d'accessibilitat en relació a l'àrea urbana.

El Pla General destina aquest sector a l'emplaçament d'activitats econòmiques, possibilitant un ventall ampli que inclou tant aquelles de caràcter industrial com les que estiguin més lligades al sector serveis.

Art. 538 -Àmbit (NB)

1. Comprèn dos àmbits: d'una banda els terrenys situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, fins al límit del terme municipal amb Vilablareix i fins al riu Marroc i de l'altra, els terrenys destinats a equipament escolar i espai lliure situat a la zona de Les Guixeres, al nord de la ciutat
2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 207.818 m², dels quals 193.906 m² corresponen a l'àmbit principal i 13.912 m² als terrenys de Les Guixeres incorporats al sector.

Art. 539 -Objectius (NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.
2. Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista fins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
4. Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
5. Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de Les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

Art. 540 -Condicions d'ordenació (NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5, pel que fa a la vialitat bàsica i a la localització de l'àrea d'equipament i espai lliure de Les Guixeres.
2. S'admetrà l'ocupació parcial amb elements de vialitat local i aparcament públic de l'àrea d'espai lliure (a.3) situada al llarg de la carretera d'accés a l'autopista, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquests espais.

Art. 541 -Relació de zones (NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

Zona industrial amb espais oberts en el sector D (Clau 6.D)

Art. 542 -Percentatges (NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

a) Reserves de sòl públic:

- * Viari
- * Espais lliures
- * Equipament

TOTAL SÒL PÚBLIC 60 %

b) Sòl d'aprofitament privat

*Zona industrial amb espais oberts en el sector D

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40 %

2. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

Art. 543 -Índex d'edificabilitat bruta (NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,50 m2 de sostre/ m2 de sòl.

Art. 544 -Execució (NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
- 2, Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació

Art. 545 -Càrregues d'urbanització (NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
- b) La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins el límit oest del riu Marroc
- c) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- d) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc

SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR D

(clau 6D)

Art. 546 -Definició (NB)

Comprèn el sòl destinat a usos industrials i/o terciaris, en el seu cas

Art. 547 -Subzones (NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona

Art. 548 -Regulació de l'ordenació (NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona 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		

3. El coeficient d'edificabilitat bruta màxima de la zona és de 0,84 m²/m²s

Art. 549 -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 industrial	art. 222	Ús dominant	NB
Ús terciari	Art. 222	Ús dominant	NB

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 CO	Comerç Petit NC	Comerç mitja CO (4)	Comerç gran CO (4)	Oficina CP (2)	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO
SERVEI						
Servei educatiu NC	Servei sanitari NC	Servei assistencial NC	Servei esportiu NC	Servei cultural NC	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI		LOGÍSTICA		TALLER		
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament CP (3)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria Agrupada PR	Indústria separada CO	Logística i transport PR	Magatzem PR	Art. 234	NB

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

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.	NC
(2) S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment industrial.	NC
(3) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(4) Només s'admetrà l'ús comercial limitat als establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria i, en el seu cas, a aquells aspectes directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector.	NC

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE	SSU - D
-----------------------------------	----------------

DENOMINACIÓ:	Sector D - Marroc		
AMBIT:	Límit ctra. d'accés a l'autopista, riu Marroc, límit terme municipal amb Girona i Vilablareix, Àrea de les Guixeres		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 5	E / 1:2000	Full: 5.3
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbanitzable		
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

I. RELACIÓ DE ZONES

- Zona industrial amb espais oberts en el sector D (clau 6.D)

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

- Superfície total de l'àmbit (m2 de sòl)	207.818	m2
- Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre total / m2 sòl total)	0,50	m2 st / m2 s
- Densitat màxima: (nombre màxim habitatges / Ha)	----	
(nombre màxim d'habitatges)	----	

III. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

- Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat (m2 de sòl)	83.127	m2	40 %
- Edificabilitat màxima neta privada (m2 sostre privat / m2 sòl privat)	1,25	m2 st / m2 s	-
- Edificabilitat màxima bruta privada (m2 sostre privat / m2 sòl total)	0,50	m2 st / m2 s	-

- Sostre màxim privat (m2 sostre) 103.909 m2 st --

IV. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

- Superfície mínima de cessió (m2 sòl)	124.691	m2	60 %			
distribució indicativa del sòl públic de cessió	Viari	----	m2	----	%	
	Espais lliures	----	m2	20	%	
	Equipament	----	m2	12	%	
	Habitatge protegit	----	m2 st.	----	m2 s	----

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SSU - D

V. OBJECTIUS

- Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.
- Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
- Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista fins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
- Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de Les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

VI. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:
 - a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SSU - D

- b) La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins el límit oest del riu Marroc.
- c) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- d) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc.

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació.


2 NORMATIVA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL AL SECTOR D MARROC

MARC URBANÍSTIC I LEGAL

2.1 El marc urbanístic i legal ve determinat, per una banda, pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Reglament de la Llei, aprovat pel Decret 1/2007 i per la Llei estatal. Per l'altra, per la Revisió del Pla General de Salt, aprovat definitivament en data 22 d'abril de 2002, i publicat en el D.O.G. 3646 de 30 de maig de 2002.

2.2 Pla General. Normes Urbanístiques.

Les Normes Urbanístiques del Pla General en el sector D Marroc modificades, estan contingudes en l'articulat de la secció cinquena subsecció 1^a i 2^a que es transcriuen a continuació:

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

SECCIÓ CINQUENA.-

DETERMINACIONS DEL SECTOR MARROC (SECTOR D)

SUBSECCIÓ 1a.- DETERMINACIONS DEL SECTOR D

Art. 537 - Definició

(NB)

Es tracta d'un sector discontinu de sòl urbanitzable que inclou el conjunt dels terrenys del municipi de Salt situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, des del límit amb Vilablareix fins al riu Marroc, així com una peça de terreny, situada a la zona nord del municipi, a la zona de Les Guixeres, destinada a dotacions públiques.

La situació de l'àmbit principal d'aquest sector, al costat de l'autopista i de l'enllaç "Girona-Sud", i el fet d'estar emmarcat per diferents elements de la xarxa bàsica de comunicacions prevista en el Pla General, li confereixen unes adequades condicions d'accessibilitat en relació a l'àrea urbana.

Art. 538 - Àmbit

(NB)

1. Comprèn dos àmbits: d'una banda els terrenys situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, fins al límit del terme municipal amb Vilablareix i fins al riu Marroc i de l'altra, els terrenys destinats a equipament escolar i espai lliure situat a la zona de Les Guixeres, al nord de la ciutat
2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 212.221,19 m², dels quals 197.058,81 m² corresponen a l'àmbit principal i 15.162,38 m² als terrenys de Les Guixeres incorporats al sector.

Aquestes superfícies es corresponen a la realitat de les finques dins del Sector (Annex 2) i a l'ajust de l'atermenament entre els municipis de Salt i de Vilablareix. (acte d'atermenament reflectit en l'edicte de 18/04/2007 (DODG 4883 de 15/05/2007)). L'increment representa un 2,12% que es inferior al 5% que permet l'article 7 del P.G.O. de Salt.

Art. 539 - Objectius

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.
2. Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista fins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.

4. Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
5. Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de Les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

Art. 540 - Condicions d'ordenació

(NB)

1. L'ordenació del sector s'ajustarà a la definició genèrica que efectua el present Pla General en els plànols de la sèrie 5, en concret el plànol 5.3, pel que fa a la vialitat bàsica i a la localització de l'àrea d'equipament i espai lliure de Les Guixeres.
2. S'admetrà l'ocupació parcial amb elements de vialitat local i aparcament públic de l'àrea d'espai lliure (a.3) situada al llarg de la carretera d'accés a l'autopista, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquests espais.

Art. 541 - Relació de zones

(NB)

Les zones d'aprofitament privat d'aquests sector seran les següents:

Zona comercial, de serveis i industrial, amb espais oberts en el sector D (Clau 4D)
S'admeten tots els usos a totes les parcel·les.

Art. 542 - Percentatges

(NB)

1. Els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

a) Reserves de sòl públic:

- * Viari
- * Espais lliures
- * Equipament

TOTAL SÒL PÚBLIC

60 %

b) Sòl d'aprofitament privat

*Zona comercial, de serveis i industrial amb espais oberts en el sector D

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

40 %

2. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

Art. 543 - Índex d'edificabilitat bruta

(NB)

L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m2 de sostre/ m2 de sòl.

Art. 544 - Execució

(NB)

1. El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
2. Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació

Art. 545 - Càrregues d'urbanització

(NB)

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
- b) La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins el límit oest del riu Marroc
- c) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- d) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc
- e) *Soterrament de les línies de mitja i alta tensió que travessen el sector*
- f) *Contribució al desenvolupament d'una zona exterior al sector –adjacent als límits de les Guixeres– per execució d'obra d'urbanització fins a un màxim de 983.634 € IVA inclòs.*
- g) *Pagament a l'ajuntament de la quantitat de 150.000,00 € per destinar-los a adquisició de sistemes de titularitat pública.*

SUBSECCIÓ 2a.-

DETERMINACIONS DE LA ZONA COMERCIAL, DE SERVEIS I INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR D

(clau 4D)

Art. 546 - Definició

(NB)

Comprèn el sòl destinat a usos Comercials Terciàris I/O Industrials
S'admeten tots els usos a totes les parcel·les.

Art. 547 - Subzones

(NB)

El Pla Parcial que es redacti amb posterioritat, podrà establir subzones en la mesura que reguli de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Art. 548 - Regulació de l'ordenació

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona 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	-----	

Art. 549 - 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 terciari	art. 222	Ús dominant	NB
Us Industrial	art. 222	compatible	NB

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 PR	Comerç petit PR	Comerç mitja PR	Comerç gran PR	Oficina PR	Servei de restauració CO	Servei recreatiu CO
SERVEI						
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial NC	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu NC	Servei administratiu NC
SERVEI			TALLER			
Servei religiós NC	Servei urbà NC	Estació de servei CO	Aparcament CO	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment CP
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria agrupada CO	Indústria separada CO	Logística i transport CO	Magatzem CO(2)	Art. 234	NB

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

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.	NC
(2)	S'admet l'ús de magatzem al servei dels edificis de la zona.	NC

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 1

PRESCRIPCIONS INCORPORADES A CONSEQÜÈNCIA DE L'INFORME VINCULANT DE DEPARTAMENT D'INNOVACIÓ UNIVERSITATS I EMPRESES

-No es preveu la separació específica de l'ús terciari-comercial de l'industrial ja que segons s'explica en la Memòria d'aquest document, l'ús industrial ha esdevingut ús compatible i no principal. L'article 221, punt 4.3 del PGOU de Salt preveu que els "usos compatibles són els altres usos específics admesos a la zona, subzona o sistema, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals i que es mantenen en una proporció minoritària". Per tant, en la mesura que no és un sector industrial, no li és d'aplicació l'article 14.2 de la normativa del PTSEC 2006-2009.

-El creixement de l'oferta comercial en format de mitjà i gran establiment comercial s'haurà de subjectar a allò que determina l'article 4.8 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials o la legislació que sigui d'aplicació.

-La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'ajustarà al que disposa l'art.12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats, sens perjudici de les determinacions de la normativa vigent en el moment de la implantació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 2

SERVITUDS AERONÀUTIQUES

-Normativa Aplicable i Criteris de Referència

Servituds Aeronàutiques establertes d'acord amb la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE) número 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE núm. 69, de 21 de març) de Servituds Aeronàutiques, modificat pel Decret 2490174, de 9 d'agost (BOE núm. 218, de 11 de setembre) i pel Reial Decret 1541/2003, de 5 de desembre (BOE núm. 303, de 19 de desembre).

Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'Aeroport de Girona-Costa Brava (BOE núm. 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errors en BOE núm. 129, de 30 de maig de 1988).

Proposta de Servituds Aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per l'Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (BOE núm 189, de 9 d'agost), definides en base al Decret de Servituds Aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (O.A.C.I.).

-Afeccions sobre el Territori

La totalitat de l'àmbit de la modificació puntual es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Girona-Costa Brava. En el plànol **G.02** es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), incloses les grues de construcció i similars, així com el gàlib dels vehicles. A l'esmentat plànol es representen mitjançant un tramet les zones en les que el propi terreny vulnera les superfícies limitadores.

En particular, l'àmbit de la modificació puntual es troba principalment afectat per la superfície d'aproximació final de la maniobra NDB/NOR, la superfície de Pujada de Enlairament i la superfície d'aproximació.

S'haurà de fer constar mitjançant anotació en el corresponent Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa l'article 51 del RDL 2 / 2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i al Reial Decret 1093/1977, l'afecció per servituds aeronàutiques en els termes següents:

"Aquesta finca es troba inclosa en la Zona de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Girona, trobant sotmesa a eventuals sobrevols d'aeronaus a baixa altura, com a conseqüència de la seva proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva ubicació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que operen en el referit Aeroport, de manera que la realització d'edificacions, instal·lacions o plantacions en aquesta no podrà superar en cap cas les altures resultants de l'aplicació d'aquestes servituds".

Segons l'article 10 del Decret 584/72, de Servituds Aeronàutiques Les empreses, indústries o instal·lacions que s'instal·lin dintre del Sector no podran emetre fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus que operen a l'Aeroport de Girona, incloses les instal·lacions que puguin suposar un refugi d'aus en règim de llibertat. D'altra banda, s'han de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en les teulades i cobertes, així com fonts de llum artificial que poguessin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

Independentment de les consideracions anteriors es recorda que, en trobar-se l'àmbit inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.

6.3 PLA GENERAL. FITXA RESUM SECTOR EN SÒL URBANITZABLE. SSU-D.

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE	SSU-D
-----------------------------------	--------------

DENOMINACIÓ: Sector D - Marroc

ÀMBIT: Límit ctra. d'accés a l'autopista, riu Marroc, límit terme municipal amb Girona i Vilablareix, Àrea de les Guixeres			
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 5	E / 1:2000	Full: 5.3
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbanitzable		
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

I. RELACIÓ DE ZONES

- Zona comercial, serveis i industrial amb espais oberts en el sector D	(clau 4D)
---	-----------

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

- Superfície total de l'àmbit (m2 de sòl)	212.221,19 m2
---	---------------

III. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

- Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat (m2 de sòl)	84.888,48	m2	40 %
- Edificabilitat màxima neta privada (m2 sostre privat / m2 sòl privat)	1,50	m2 st / m2 s	----
- Edificabilitat màxima bruta privada (m2 sostre privat / m2 sòl total)	0,60	m2 st / m2 s	----
- Sostre màxim privat (m2 sostre)	127.332,71	m2 st	----

IV. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

La distribució de cessions manté globalment les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals (Art. 64 del text Refós de la Llei d'Urbanisme)

Superfície mínima de cessió (m2 sòl)		127.332,71 m2	60.00 %		
distribució	Viari	----	m2	----	%
indicativa del sòl públic de cessió	Espais lliures	----	m2	28,09	%
	Equipament	----	m2	6,34	%

Expedient: 09/37989

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 25 de maig de 2011 va adoptar el següent acord:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general d'ordenació urbana sector D Marroc, tramès per l'Ajuntament de Salt, en compliment dels acords de data de 30 de setembre de 2009 i 21 de juliol de 2010, amb la incorporació d'ofici de la reserva viària per a la variant de la N-141 que indica l'informe de la Direcció General de Carreteres.

Girona, 25 de maig de 2011

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 La secretària de la Comissió
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Girona

6.4 PLA GENERAL. FITXA D'OBJECTIUS I DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ DEL SECTOR EN SÒL URBANITZABLE SSU-D.

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SSU-D

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

V. OBJECTIUS

- Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.
- Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
- Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista fins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
- Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de Les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

VI. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ


1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- El Pla Parcial delimitarà un o varis subsectors i/o polígons d'actuació dins d'aquest sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:
 - a) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
 - b) La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins el límit oest del riu Marroc.
 - c) L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
 - d) El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc.
 - e) *Soterrament de les línies de mitja i alta tensió que travessen el sector*
 - f) *Contribució al desenvolupament d'una zona exterior al sector –adjacent als límits de les Guixeres– per execució d'obra d'urbanització fins a un màxim de 983.634 € IVA inclòs.*
 - g) *Pagament a l'ajuntament de la quantitat de 150.000,00 € per destinar-los a adquisició de sistemes de titularitat pública.*

h) *Referent a la urbanització del pas soterrat per sota carretera C-65 d'accés a l'autopista, es preveu que no s'executi fins que es desenvolupi l'urbanització del Sector Vallvera-Sitjar, per tant caldrà habilitar els mecanismes adequats per distribuir les càrregues totals entre el PP Sector Marroc i el veí PP Vallvera-Sitjar, corresponent a cada un el 50 %.*

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Es determina com a sistema d'actuació preferent el sistema de compensació.

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

ANNEX 1 Informe de sostenibilitat econòmica (art.12 Decret llei 1/2007)

INVERSIÓ PREVISTA AL SECTOR D MARROC

sostre total del polígon	127.332,72 m2
inversió en construcció d' edificis	56.603.675.25 €

INGRESSOS PER AJUNTAMENT

a) Llicències d'obres ICIO 4 % del pressupost obra 2.264.147,01 €

Taxa: 835'00 € / edifici

b) Ibi: Gravamen d'urbana: 0'769 % del Valor Cadastral

	edificis	
Llicències d'obra	2.264.147,01	€
Taxa	9.185,00	€
Ibi	489.318,49	€/ any

En el Sector D MARROC, els ingressos previstos per l'Ajuntament són:

-Els ingressos previstos per ICIO: 2.273.332,01 €

-Els ingressos previstos per IBI: 489.318,49 €/ any

DESPESES PER MANTENIMENT EN EL SECTOR D MARROC

- Manteniment enllumenat públic 50.400,00 €/ any

- Manteniment de la neteja de carrers 99.600,00 €/ any

- Manteniment espais lliures 54.000,00 €/ any


- Manteniment altres 15.000,00 €/ any

219.000,00 €/ any

CONCLUSIÓ

Feta la comparació entre despeses i ingressos, els ingressos anuals són superiors a les despeses en cada període anual, a més dels ingressos inicials per ICIO.


ANNEX 2

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

Llistat de propietaris d'acord amb l'article 94.1 c) del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005, D-Llei 1/2007)

1. Llistat ordenat per finques de les titularitats dominicals i d'altres drets reals sobre finques compreses dins l'àmbit del Sector D Marroc des d'1 de gener de 2001

ANNEX 3 Acord de la Comisió Territorial d'Urbanisme de Girona de 30 de setembre de 2009

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



Data: 20 de octubre de 2009
RV:/
RN: 2009 / 037989 / G - 27.

Il.lma. Sra. Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament
Ajuntament de Salt
Plaça Lluís Companys, s/n
17190 Salt
Gironès



21.10.09 003944

Sortida

Assumpte: modificació del Pla general del sector D-Marroc del terme municipal de Salt.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 30 de setembre de 2009 adoptà, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, el següent acord:

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació del PGOU de Salt sector D Marroc, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Cal incorporar normativament les prescripcions vinculants de l'informe del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de data 23 de maig de 2008. Així mateix, cal sol·licitar informe al *Ministerio de Fomento* i a la *Dirección General de Aviación Civil* i incorporar les seves prescripcions, si escau.

-1.2 Pel que fa a la vialitat prevista:

- Cal garantir la correcta connexió entre la reserva de vialitat establerta en el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona i la carretera d'accés a l'autopista, sens perjudici de la seva urbanització en fases.

1.3 Pel que fa a la proposta d'ordenació dels espais lliures:

- Cal preveure la franja de terrenys situada entre la frontissa est i el riu Marroc lliure d'edificació per tal de protegir adequadament els marges del Marroc i mantenir la coherència determinada en el PGOU de parc urbà al llarg del recorregut del Marroc.

- La proposta ha de justificar l'adequació dels espais lliures, clau a2, previstos en el límit del sector amb el municipi veí de Vilablareix amb les previsions d'ordenació d'aquest municipi veí per tal d'evitar que aquest espai lliure sigui residual.

1.4 La reducció de la superfície de sòl destinada a equipament del 12% a 6,34% ha de





destinar-se a reserva d'espais lliures, d'acord amb l'article 64 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Indicar a l'Ajuntament de Salt que caldrà tramitar una modificació del traçat de la frontissa est en conjunt (sector Vallvera-Sitjar i sector Marroc) per tal que coincideixi amb el traçat proposat en aquesta Modificació.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La qual cosa us comuniquem pel vostre coneixement i efectes adients.

EL CAP DEL SERVEI

LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

Camil Cofan i Amiel



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sònia Bofarull i Serrat

Retornem 1 exemplars del projecte.





Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sessió PU: 29 de setembre de 2009

Sessió CU: 30 de setembre de 2009

Núm. ordre del dia: 27

Expedient: 2009 / 037989 / G

Assumpte : modificació del Pla general del sector D-Marroc

Interessat: Ajuntament de Salt

Terme municipal: Salt

Comarca: Gironès

PROPOSTA DE LA PONÈNCIA TÈCNICA

Objecte

Modificació del Pla general d'ordenació urbana que afecta al sector D Marroc i té per objecte:

- Adequar la superfície de l'àmbit al nou atermenament amb el municipi de Vilablareix i a les propietats.
- Incrementar l'edificabilitat bruta de 0,5 a 0,6 m²/m².
- Modificar els usos previstos de manera que es prioritzen els usos terciaris respecte els usos industrials
- Modificar el traçat de la frontissa est.

Àmbit d'actuació

El sector de desenvolupament discontinu en sòl urbanitzable sector D. Marroc de 207.818 m².

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	17.03.2008
Informació pública:	14.04.2008 (BOP núm. 72)
	03.04.2008 (El Punt)
Aprovació provisional:	20.07.2009

Al·legacions

Durant el termini d'informació pública s'han presentat dues al·legacions que han estat estimades parcialment segons informe tècnic de data 9 de juliol de 2009.

Informes organismes

L'Ajuntament de Salt, en data 31 de març de 2008, ha sol·licitat informe als següents organismes:

- Agència Catalana de l'Aigua.





- Departament de Medi Ambient i Habitatge
- Departament d'Indústria, Comerç i Turisme
- Servei Territorial de Carreteres

En data 9 d'abril de 2008 l'**Agència Catalana de l'Aigua** comunica que per tal de prosseguir amb la seva tramitació, cal completar la documentació presentada aportant les dades i documents requerits. Posteriorment, en data 28 de setembre de 2009, l'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe respecte al Pla parcial urbanístic sector D Marroc.

Informe del **Servei Territorial de Carreteres a Girona** de data 15 d'abril de 2008 que s'emet en el sentit que no afecta a cap carretera de competència d'aquest Servei, per la qual cosa no ens correspon la tramitació de l'expedient.

En data 8 de maig de 2008, el **Departament de Medi Ambient i Habitatge** comunica que cal aportar documentació complementària per tal de poder discernir si aquesta modificació puntual és objecte d'avaluació ambiental atenent a l'apartat 1.b de la disposició transitòria sisena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 21 de juliol de 2008 que s'emet amb el sentit que la modificació puntual no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental. No obstant, el PPU s'ha de sotmetre al procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental en aplicació del que preveu la DT 12ena del Decret 305/2006.

Informe favorable del **Departament d'Innovació, Universitats i Empresa** de data 23 de maig de 2008, que s'emet amb les prescripcions vinculants següents:

- Que el planejament derivat discrimini les zones d'ús terciari - comercial de les zones on s'admet l'ús industrial i se'ls apliqui el següent:
- Que el creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit de la Modificació puntual del PGOU, relativa al sector D "Marroc", del municipi de Salt, on s'implanti l'ús industrial, haurà d'estar subjecte a allò que estableix l'article 14.2 de la normativa del PTSEC 2006-2009.
- Que, per a la part de l'àmbit d'aquesta Modificació, relativa al sector D "Marroc", del municipi de Salt, que es troba fora de la TUC, que es dediquin a l'ús terciari - comercial, el creixement de l'oferta comercial, en format de mitjà i gran establiment comercial, s'haurà de subjectar a allò que determina l'art. 3.4 de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials.
- Que la dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'ajusti al que disposa l'art. 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats

Antecedents: planejament vigent

La revisió del Pla general d'ordenació urbana de Salt aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 5 d'abril de 2002. El text refós de les normes urbanístiques va ser publicat al DOGC 4444 de 9 d'agost de 2005.



El planejament general de Salt delimita i regula els paràmetres de desenvolupament del sòl urbanitzable sector Marroc (sector D). Concretament l'article 537 i següents, estableix que es tracta d'un sector discontinu de sòl urbanitzable que inclou el conjunt dels terrenys del municipi de Salt situats al sud de la carretera d'accés a l'Autopista, des del límit amb Vilablareix fins al riu Marroc, així com una peça de terreny, situada a la zona nord del municipi, a la zona de les Guixeres, destinada a dotacions públiques. La superfície aproximada d'aquest sector és de 207.818 m², dels quals 193.906 m² corresponen a l'àmbit principal i 13.912 m² als terrenys de les Guixeres incorporats al sector.

El Pla general destina aquest sector a l'emplaçament d'activitats econòmiques, possibilitant un ventall ampli que inclou tant aquelles de caràcter industrial com les que estiguin més lligades al sector serveis.

El desenvolupament d'aquest sector té els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, dotada d'una elevada accessibilitat.
2. Plantejar un tractament especial pel que fa a la façana del sector respecte de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com per la situació i característiques de les edificacions, substituint aquelles instal·lacions i edificacions no adequades.
3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica inclosos en el sector: vial des de la rotonda de la carretera d'accés a l'autopista dins al sector E (Margesa) i el tram corresponent de la Frontissa Est amb la part corresponent de la connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
4. Crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, amb l'interès de crear un corredor verd que tindrà continuació amb les previsions que fa el Pla general al nord del sector.
5. Crear un àrea de dotacions, destinada a l'equipament escolar, al sector de les Guixeres, agrupant-hi part de les cessions previstes pel conjunt del sector.

Les reserves de sòl públic són del 60% i de sòl privat del 40%. L'índex d'edificabilitat bruta per a usos privats és de 0,5 m²/m².

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es facin càrrec dels següents costos d'urbanització:

1. Els sistemes complementaris previstos en el PPU: varis i d'espais lliures, incloent-hi el tractament de la franja d'espai lliure prevista al llarg de la carretera d'accés a l'autopista.
2. La totalitat del vial des de la rotonda de la carretera d'accés amb l'autopista, fins al límit oest del riu Marroc.
3. L'execució de la Frontissa Est, en el tram inclòs en el sector, incloent-hi la part proporcional de la seva connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
4. El tractament dels espais públics previstos al costat del riu Marroc.

Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector són de zona industrial amb espais oberts en el sector D, regulada en l'article 546 i següents de la normativa. El planejament determina que comprèn el sòl destinat a usos industrials i/o terciaris.

Els paràmetres de desenvolupament del sector urbanitzable sector D Marroc són els



següents:

Superfície de l'àmbit	207.818 m ²
Reserves de sòl públic	60%
Espais lliures	20%
Equipament	12%
Sòl d'aprofitament privat	40%
Índex d'edificabilitat bruta	0,50
Ús	industrial i terciari (clau 4D)
Sistema d'actuació	reparcel·lació modalitat de compensació bàsica

Descripció de la proposta

La modificació proposa ajustar els límits pel nord i pel límit de terme amb el municipi de Vilablareix, de manera que s'ajusten a les finques inicials i al terme municipal veí, d'acord amb l'acte d'atermenament recentment aprovat. En el sector Guixeres, els límits de l'àmbit s'ajusten a les finques inicials. La superfície de l'àmbit és veu incrementada (<5%) tal i com es descriu en el quadre següent:

	PGOU	Modificació
àmbit principal	193.906	197.058,81
àmbit les Guixeres	13.912	15.162,38
	207.818	212.221,19

Així mateix, proposen un canvi d'edificabilitat de 0,5 m²/m² a 0,6 m²/m² que es pretén compensar amb els compromisos adquirits per part del promotor, que es recullen normativament en l'apartat càrregues d'urbanització i que consisteixen en:

- Soterrar les línies d'alta i mitja tensió que travessen el sector.
- Contribució al desenvolupament d'una zona exterior al sector, adjacent als límits de les Guixeres per execució d'obra d'urbanització fins a un màxim de 983.634 €, IVA inclòs.
- Pagament a l'Ajuntament de la quantitat de 150.000 € per destinar-los a adquisició de sistemes de titularitat pública.

Per altra banda, també proposa la modificació dels usos previstos de manera que es prioritza els usos terciaris respecte als industrials amb la intenció d'ubicar-hi un Parc d'Activitats Econòmiques. Els terrenys amb aprofitament privat passen a ser de zona industrial amb espais oberts en el sector D a zona comercial, de serveis i industrial, amb espais oberts en el sector D.

Concretament, l'ús comercial (petit, mitjà i gran), oficina i hotelier passa de ser compatible a principal, l'ús de serveis (educatiu, sanitari, esportiu, cultural) passa de no compatible a compatible, l'ús d'aparcament passa d'ús complementari a compatible.

Mentre que l'ús industrial passa de dominant a compatible i els usos de logística i magatzem passen de principal a compatible.



Pel que fa a la frontissa est, la modificació proposa canviar el traçat per tal d'adaptar-se al traçat que discorre pel sector veí de sòl urbanitzable Vallvera-Sitjar que encara no està desenvolupat. El nou traçat del vial té una forma rectilínia i es desplaça cap a l'oest, allunyant-se de la riera Marroc.

La modificació preveu en la banda oest la reserva viària necessària per tal de poder implantar les vies estructurals previstes en el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona.

Els documents que consten en l'expedient són:

- Memòria
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Llistat de propietaris d'acord amb l'article 94.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

Normativa urbanística

La revisió del Pla general d'ordenació urbana de Salt aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 5 d'abril de 2002. El text refós de les normes urbanístiques va ser publicat al DOGC 4444 de 9 d'agost de 2005.

Valoració de l'expedient

La modificació proposa una sèrie de canvis en el sector D Marroc que es poden valorar correctament.

En aquest sentit, cal indicar que la modificació ha previst correctament la vialitat indicada en el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona. Tot i així, la connexió d'aquest vial amb la carretera d'accés a l'autopista no està ben garantida. Tanmateix, l'expedient també hauria d'incorporar l'informe del *Ministerio de Fomento* amb relació a les seves competències i concretament respecte al tram entre la rotonda i el peatge a l'autopista.

Els terrenys estan afectats per les servituds aeronàutiques segons el Reial Decret 378/1988, per aquest motiu, caldria sol·licitar informe a la *Dirección General de Aviación Civil*.

Per altra banda, la modificació proposa canviar el traçat del tram de la frontissa est per tal d'adaptar-se al traçat que discorre pel sector veí Vallvera - Sitjar. No obstant, aquest pla parcial no és vigent, ni tampoc s'ha modificat el planejament general del municipi en aquest sentit. Per tant, caldria tramitar una modificació del traçat de la frontissa est en conjunt (sector Vallvera-Sitjar i sector Marroc) per tal que coincideixi amb el traçat proposat en aquesta Modificació.

Pel que fa a la proposta d'ordenació dels espais lliures, el PGOU de Salt té per objecte, entre d'altres, crear un àrea de parc urbà, al costat del riu Marroc, per tal de crear un



corredor verd que ha de tenir continuïtat amb les reserves previstes al nord del sector Marroc.

En aquest sentit, la modificació del PGOU preveu ocupar amb sòl d'aprofitament privat la franja d'espais lliure prevista en el PGOU entre la frontissa est i el riu Marroc. Aquesta franja de terrenys hauria de quedar lliure d'edificació per tal de protegir adequadament els marges del Marroc i mantenir la coherència determinada en el PGOU de parc urbà al costat del Marroc.

Així mateix, la modificació preveu una franja d'espais lliures, clau a2, en el límit del sector amb el municipi veí de Vilablareix. Per tal de garantir la funcionalitat dels espais lliures, tal i com determina l'article 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldria justificar l'adequació d'aquests espais amb les previsions del municipi veí per tal d'evitar que aquest espai lliure quedi residual.

El PGOU preveu una cessió de sòl públic del 60% de l'àmbit, dels quals el 20% s'ha de destinar a espais lliures i el 12% a equipaments. La modificació planteja la reducció de la superfície de sòl destinada a equipament (6,34%), sense modificar el còmput global de cessió de sòl públic. No obstant, aquesta disminució de sòl destinat a equipaments hauria d'anar compensada amb l'increment en la mateixa proporció de les reserves d'espai lliures, d'acord amb l'article 64 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Fonaments de dret

-Articles 94 i 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

- Articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Proposta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la modificació del PGOU de Salt sector D Marroc, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Cal incorporar normativament les prescripcions vinculants de l'informe del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de data 23 de maig de 2008. Així mateix, cal sol·licitar informe al *Ministerio de Fomento* i a la *Dirección General de Aviación Civil* i incorporar les seves prescripcions, si escau.

-1.2 Pel que fa a la vialitat prevista:



- Cal garantir la correcta connexió entre la reserva de vialitat establerta en el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona i la carretera d'accés a l'autopista, sens perjudici de la seva urbanització en fases.

1.3 Pel que fa a la proposta d'ordenació dels espais lliures:

- Cal preveure la franja de terrenys situada entre la frontissa est i el riu Marroc lliure d'edificació per tal de protegir adequadament els marges del Marroc i mantenir la coherència determinada en el PGOU de parc urbà al llarg del recorregut del Marroc.

- La proposta ha de justificar l'adequació dels espais lliures, clau a2, previstos en el límit del sector amb el municipi veí de Vilablareix amb les previsions d'ordenació d'aquest municipi veí per tal d'evitar que aquest espai lliure sigui residual.

1.4 La reducció de la superfície de sòl destinada a equipament del 12% a 6,34% ha de destinar-se a reserva d'espais lliures, d'acord amb l'article 64 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Indicar a l'Ajuntament de Salt que caldrà tramitar una modificació del traçat de la frontissa est en conjunt (sector Vallvera-Sitjar i sector Marroc) per tal que coincideixi amb el traçat proposat en aquesta Modificació.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

ANNEX 4 Acord de la Comisió Territorial d'Urbanisme de Girona de 21 de juliol de 2010



Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Sessió PT: 20 de juliol de 2010

Sessió CU: 21 de juliol de 2010

Núm. ordre del dia: 65

Expedient: 2009 / 037989 / G

Assumpte : modificació del Pla general del sector D-Marroc

Interessat: Ajuntament de Salt

Terme municipal: Salt

Comarca: Gironès

PROPOSTA A LA PONÈNCIA TÈCNICA

Objecte

Donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 30 de setembre de 2009, referent a l'aprovació definitiva de la modificació del PGOU de Salt sector D Marroc, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, que en condicionava l'executivitat al compliment d'un seguit de prescripcions mitjançant un text refós verificat pel Ple municipal.

Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de febrer de 2010, va acordar aprovar la verificació del text refós de la modificació del PGOU de Salt sector D Marroc.

Informes

Informe de la Direcció General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de data 8 de març de 2010 que s'emet en sentit favorable amb una sèrie de condicions:

- Les construccions previstes en l'àmbit inclouen tots els elements com ara antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, etc., no poden superar les servituds aeronàutiques que es troben aproximadament per sobre de 220 m sobre el nivell del mar.
- Caldria fer constar en el Registre de la Propietat l'afecció per servituds aeronàutiques en els termes que detalla l'informe.
- El planejament haurà d'indicar que les instal·lacions previstes en aquesta modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Salt no emeten fum, pols o boira o qualsevol altra fenomen en nivells que poden constituir un risc per les aeronaus que operen en l'aeroport de Girona, incloses les instal·lacions que poden suposar un refugi d'aus en règim de llibertat. Per una altra banda, s'han de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en els teulats i coberts, així com fonts de llum artificial que podrien molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.
- En tant que l'àmbit es troba inclòs en les Zones de servituds aeronàutiques legals,



l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors, etc.) i la instal·lació dels medis necessaris per la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) requerirà resolució favorable, segons els articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques, la qual cosa ha de quedar recollida en els documents de planejament.

Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 12 d'abril de 2010 que s'emet en sentit favorable amb les següents prescripcions a tenir en compte:

- El sistema de drenatge d'aigües pluvials del nou sector incorporarà els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi puguin arrossegar l'aigua d'escorrentia superficial i es dimensionarà com a mínim amb capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.
- La sortida de les aigües pluvials a la llera del riu Masrocs es dissenyarà de tal forma que cap element de l'obra de fàbrica sobresurti del talús actual de la llera per evitar alteracions del flux d'aigua pels cabals de riada i fenòmens d'erosió localitzada i quedarà integrada en el marge amb un mantell d'escullera a cada costat que es prolongarà amb una sabata soterrada en el fons de la llera.
- El pont que es projecti sobre la llera del Masrocs, a l'extrem sud-est del sector, es dimensionarà d'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- El projecte d'urbanització ha d'incloure un annex amb la justificació documental (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels serveis urbanístics corresponents) relativa a la suficiència dels recursos d'aigua amb concessió administrativa vigent actualment disponibles en el sistema d'abastament per atendre les demandes del nou sector així com la descripció i la justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector, si calen, que es determinin com a necessàries per tal de mantenir els nivells de servei tècnicament exigibles i, conseqüentment, que s'hagin d'incorporar al programa d'urbanització, per l'ampliació i millora de les xarxes d'abastament d'aigua i clavegueram.
- Sens perjudici de les actuacions que es derivin de la prescripció anterior i el compliment de les condicions establertes a les resolucions d'atorgament de les llicències ambientals de les activitats que s'implantïn en el sector pel que fa a les instal·lacions de pretractament, es pot admetre la integració de la xarxa de clavegueram del sector en el sistema de sanejament de Girona.

El promotor de les obres d'urbanització haurà d'acreditar a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua l'import de la part proporcional de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament de Girona, en concordança amb el que estableix l'art. 42 del reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol, i les determinacions tècniques i financeres del PSARU 2005, calculat segons la població potencial equivalent del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'afluent d'aigües residuals, tot segons el conveni, segons model adjunt, la formalització del qual condicionarà l'autorització de les obres del projecte d'urbanització del sector.

Les condicions que obligaran a les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, l'ajuntament, el gestor del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, segons l'esborrany adjunt, que s'incorporarà com a document annex al Pla parcial del sector D-Marroc, i la signatura del qual condicionarà l'aprovació d'aquest document de



planificació.

- L'inici de les obres d'urbanització requereix l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de demanar el promotor aportant el corresponent projecte executiu adaptat a les prescripcions anteriors i el conveni de col·laboració al qual es refereix la prescripció núm. 5.

Informe del Ministerio de Fomento de data 6 de maig de 2010 que s'emet en sentit desfavorable fins que no s'indiqui en la documentació gràfica les diferents zones de protecció de l'autopista; i en la normativa el requeriment de que vagin a compte del promotor les instal·lacions de protecció acústiques necessàries pel compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar el corresponent impacte provinent de l'autopista.

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 30 de setembre de 2009 va adoptar l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la modificació del PGOU de Salt sector D Marroc, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Cal incorporar normativament les prescripcions vinculants de l'informe del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de data 23 de maig de 2008. Així mateix, cal sol·licitar informe al *Ministerio de Fomento* i a la *Dirección General de Aviación Civil* i incorporar les seves prescripcions, si escau.

-1.2 Pel que fa a la vialitat prevista:

- Cal garantir la correcta connexió entre la reserva de vialitat establerta en el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona i la carretera d'accés a l'autopista, sens perjudici de la seva urbanització en fases.

1.3 Pel que fa a la proposta d'ordenació dels espais lliures:

- Cal preveure la franja de terrenys situada entre la frontissa est i el riu Marroc lliure d'edificació per tal de protegir adequadament els marges del Marroc i mantenir la coherència determinada en el PGOU de parc urbà al llarg del recorregut del Marroc.

- La proposta ha de justificar l'adequació dels espais lliures, clau a2, previstos en el límit del sector amb el municipi veí de Vilablareix amb les previsions d'ordenació d'aquest municipi veí per tal d'evitar que aquest espai lliure sigui residual.

1.4 La reducció de la superfície de sol·l destinat a equipament del 12% a 6,34% ha de destinar-se a reserva d'espais lliures, d'acord amb l'article 64 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-2 Indicar a l'Ajuntament de Salt que caldrà tramitar una modificació del traçat de la frontissa est en conjunt (sector Vallvera-Sitjar i sector Marroc) per tal que coincideixi amb el traçat proposat en aquesta Modificació.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament."



Descripció de la proposta

Per tal de complimentar l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, s'han incorporat les determinacions, esmenes o modificacions següents:

Respecte a la prescripció 1.1, les normes urbanístiques del document incorporen una disposició on es justifica la incorporació de les prescripcions de l'informe del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de data 23 de maig de 2008.

Pel que fa la resta d'informes, segons el certificat de data 8 de març de 2010, l'Ajuntament de Salt ha sol·licitat informe al *Ministerio de Fomento* en data 10 de novembre de 2009 i a la *Dirección General de Aviación Civil* el 9 de desembre de 2009.

L'informe de la *Dirección General de Aviación Civil* ha estat emès en sentit favorable amb una sèrie de prescripcions que no han estat incorporades normativament en la modificació.

Per altra banda, pel que fa a l'informe del *Ministerio de Fomento*, el certificat de data 8 de març determina que no ha estat emès.

Respecte a la prescripció 1.2, incorpora un plànol de detall G.01 que concreta la connexió entre la reserva de vialitat establerta pel Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona i la carretera d'accés a l'autopista.

Respecte a la prescripció 1.3, l'ordenació proposada en el text refós no incorpora correctament el primer apartat d'aquesta prescripció perquè no deixa lliure d'edificació la franja de terrenys situada entre la frontissa est i el riu Marroc. El document justifica aquest aspecte en el sentit que amb la present modificació s'ha modificat la traça de la frontissa est i que l'edificació proposada es situa de manera que deixa lliure d'edificació la franja de terrenys prevista entre la traça inicial de la frontissa est contemplada en el PGOU de Salt i el riu Marròc.

Per altra banda, el document justifica que la franja lliure d'espais lliures, clau a2 previstos en el límit del sector amb el municipi de Vilablareix no és un espai residual perquè connecta amb el sòl no urbanitzable del municipi veí.

Respecte a la prescripció 1.4, el text refós de la modificació ha incrementat la superfície de sistemes d'espais lliures d'un 20% a un 33,10%, de manera que la reducció de la superfície de sistema d'equipaments s'ha destinat a sistema d'espais lliures.

Valoració de l'expedient

Havent vist i analitzat la documentació famesa, es considera que no s'han complimentat correctament les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 30 de setembre de 2009, en el sentit següent:



Perquè fa als informes, l'expedient hauria d'incorporar en les normes urbanístiques del document les prescripcions dels informes de la *Direcció General de Aviació Civil* de data 8 de març de 2010 i de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 12 d'abril de 2010.

El projecte presentat no deixa lliure d'edificació la franja de terreny situada entre el vial "frontissa est" i el riu Marroc, amb la qual cosa no es desvirtua el parc urbà previst pel planejament general al llarg del riu Marroc.

Finalment, cal indicar que la modificació de planejament general afecta al sector de sòl urbanitzable Marroc sector D. Paral·lelament, a aquest expedient es tramita el Pla parcial urbanístic del sector que determina el seu desenvolupament. Aquest Pla, entre d'altres aspectes, ha d'aconseguir la continuïtat i seguretat dels itineraris per a vianants i bicicletes des del sector fins al nucli urbà de Salt segons l'informe de la Secretaria per la Mobilitat de data 3 de novembre de 2009. En aquest sentit, l'informe determina que "el Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya (PITC) preveu que la C-65 i la seva continuació fins a l'AP-7 sigui una via preferent. Aquest tipus de via no pot admetre més connexions a nivell", tal i com planteja el Pla parcial, "i no pot garantir un creuament en condicions de seguretat per als vianants". Per aquests motius, l'informe estableix que "l'única opció viable és projectar una rotonda que doni continuïtat a la vialitat local i alhora segregat el tronc del tram d'enllaç a l'AP-7 fent-lo creuar a diferent nivell per sobre la rotonda. D'aquesta manera es garanteix la continuïtat i seguretat dels itineraris per a vianants, per a bicicletes i del transport públic que es veuen obligats a circular per aquesta rotonda per connectar amb el nucli urbà de Salt".

La solució que cal donar a la continuïtat de la vialitat (frontissa est) des del sector al nucli urbà de Salt segons l'informe de la Secretaria per la Mobilitat estableix unes determinacions que sobrepassen el sector i afecten les determinacions del planejament general que haurien de ser incorporades, per tant, en la present modificació que es tramita simultàniament al Pla parcial.

Normativa urbanística

Les normes urbanístiques del document de modificació es componen de 12 articles i una disposició addicional.

Fonaments de dret

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Decret-llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Proposta a la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Per tot l'exposat, es proposa a la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, l'adopció de l'acord següent:



-1 No donar conformitat al text refós de la modificació del Pla general d'ordenació urbana sector D Marroc promogut i tramès per l'Ajuntament de Salt fins que, en compliment de l'acord d'aquesta Comissió de data 30 de setembre de 2009, s'aporti un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Pel que fa als informes, cal incorporar les prescripcions de la Secretaria per a la Mobilitat de data 3 de novembre de 2009 en relació amb la connexió de l'enllaç a l'AP-7 i la frontissa est. Així mateix, l'expedient ha d'incorporar en les normes urbanístiques del document les prescripcions dels informes de la *Dirección General de Aviación Civil* de data 8 de març de 2010 i de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 12 d'abril de 2010. Finalment, el document ha d'incorporar, si escau, les prescripcions de l'informe del *Ministerio de Fomento*.

- 1.2 Pel que fa a la proposta d'ordenació dels espais lliures, cal preveure la franja de terrenys situada entre la frontissa est i el riu Marroc lliure d'edificació per tal de protegir adequadament els marges del Marroc i mantenir la coherència determinada en el PGOU de parc urbà al llarg del recorregut del Marroc.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.