

## TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ

### PUNTUAL DEL PGOU 3/09


Expedient 10/41883

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de desembre de 2010 va adoptar el següent acord

-1 Aprovar definitivament la modificació núm. 3/09 del Pla general d'ordenació urbana de Salt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, amb la supressió d'ofici de la paraula "de delimitació" de l'article 525 de les normes urbanístiques

Girona, 22 de desembre de 2010

La secretària de la Comissió,

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

Novembre 2010

DILIGÈNCIA, per fer constar que aquest document, que consta de 46 pàgines, va ser aprovat pel Ple en sessió ordinària celebrada en data 15 de novembre de 2010.

Salt, 16 de novembre de 2010

LA SECRETÀRIA,





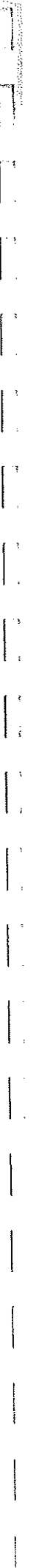
5

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU 3/09**

**Índex**

		Pag. núm.
1	Justificació del compliment de l'acord adoptat per la CTU de Girona en sessió de data 29 de setembre de 2010	1
2	MEMÒRIA I NORMATIVA	
1.1	Antecedents	4
1.2	Objecte de la modificació	5
1.3	Àmbit i situació	5
1.4	Justificació de l'oportunitat i conveniència	5
1.5	Planejament vigent	6
1.6	Quadre resum de les característiques del planejament vigent	10
1.7	Tramitació	11
1.8	Identitat de les persones propietàries i titulars de drets reals sobre les finques afectades	11
2	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	12
2.1	Regulació del sòl urbanitzable no delimitat	13
2.2	Regulació del sòl urbanitzable delimitat	15
2.3	Modificació de la normativa de PGOU de la UA-3 Coma Cros	21
2.4	Quadre de característiques dels paràmetres de la modificació	22
2.5	Quadre comparatiu	22
3	INFORME AMBIENTAL	23
4	MOBILITAT	23
5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	23
6	AGENDA	24
7	ANNEXOS	25
8	PLÀNOLS	42



## TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU 03/09

### Justificació del compliment de l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 29 de setembre de 2010.

En data 19 de juliol de 2010 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar provisionalment l'expedient de modificació puntual de Pla General 03/09, i posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data de 29 de setembre de 2010 va acordar suspendre l'aprovació definitiva de la modificació 3/09 del PGOU fins que s'incorporessin a l'expedient un sèrie de prescripcions.

El present text refós es redacta en compliment de les determinacions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 29 de setembre de 2010 i en concret es contempla:

1. Respecte el punt 1.1 de l'acord referent a incorporar les prescripcions de l'informe de la direcció general de Comerç. En el document ja es feia constar a l'article 566.6 que l'ús comercial s'ajustarà a les determinacions del decret llei 1/2009 d'ordenació del equipaments comercials, i tenint en compte que l'informe de Comerç s'havia redactat prèviament a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei no té sentit incloure determinacions basades en un text derogat.
2. Respecte el punt 1.2 de l'acord referent a excloure del sector urbanitzable no delimitat els terrenys corresponents a l'equipament de la Coma Cros que estaven inclosos en la UA-3. Cal dir que la voluntat de l'Ajuntament es fonamenta en diversos motius però una d'ells era econòmic, ja que al considerar per coherència urbanística i per complir amb els objectius generals del planejament de Salt que no era convenient materialitzar l'aprofitament residencial en aquest indret, aquest es podia traslladar en un altre espai. Aquest objectiu no és possible donar-li compliment amb la prescripció de la Comissió i per tant s'opta per excloure del sòl urbanitzable no delimitat la totalitat dels terrenys de la UA-3, però deixant constància en la fitxa d'aquesta UA-3 que aquest aprofitament es podrà traslladar en altres punts del sòl urbà emparant-se amb les determinacions de l'article 31.2 del decret 1/2010. En conclusió aquesta consideració no canvia la qualificació d'equipament que figurava en el document aprovat provisionalment per l'Ajuntament i aquest plantejament permet donar compliment a la prescripció de l'acord de la Comissió.
3. Respecte el punt 1.3 de l'acord referent a fer constar que el règim del sòl de la totalitat del sector fins que no s'aprovi el pla parcial de delimitació és de no urbanitzable. A la normativa ja es diu de manera explícita que el sòl urbanitzable no delimitat tindrà la consideració de sòl no urbanitzable fins que no es faci el pla parcial de delimitació, i s'han corregit els apartats 2 i 6 de l'article 565.
4. Respecte el punt 1.4 que diu que la normativa del nou sector estableixi que el desenvolupament del planejament derivat ha de garantir que en l'àmbit A àrea oest es



localitzin com a mínim les reserves mínimes d'equipament local del sector. Aquesta prescripció ja es contempla als articles 566.5 i 568, a més a més d'explicar-se a la memòria.

5. Respecte al punt 1.5 referent a la densitat cal dir que la voluntat del document no era la d'ampliar la densitat i per tant s'ha corregit aquest paràmetre a la realment considerada en el Pla General vigent, i en conseqüència la densitat s'ha reduït al no aportar-ne la UA-3.

6. Respecte al punt 1.6, 1.7 i 1.8 que es refereixen a aspectes dels sectors colindants, s'ha incorporat en l'expedient totes les consideracions vigents del PGOU referides al sector Vallvera-Sitjar, que és mantenen íntegrament amb les salvetats de què la seva superfície s'ha ajustat tant a la nova delimitació del sector d'acord amb l'aprovació inicial del pla parcial ajustada a la resultant d'un aixecament topogràfic, com a la introducció de les reserves d'habitatge de protecció que actualment exigeix la legislació vigent.

Tot i que l'ordenació concreta dels sectors colindants Vallvera-Sitjar i Marroc, com del propi sector urbanitzable no delimitat són competència exclusiva dels respectius plans parcials, i per tant l'ordenació grafada no tenia caràcter vinculant, en funció de la prescripció de l'acord s'ha grafat exclusivament la definida pel Pla General vigent.

7. Respecte al punt 1.9 que es refereix a completar la documentació amb la memòria social i l'informe de sostenibilitat econòmica, cal dir que s'ha incorporat un informe de sostenibilitat econòmica i pel que fa a la memòria social, al tenir Salt un Pla Local de l'Habitatge recentment aprovat (se n'adjunta una còpia), resulta innecessari la seva redacció.

8. Respecte al punt 1.10 que es refereix a corregir una errada material en les superfícies dels sectors, cal dir que les superfícies s'han actualitzat a les noves determinacions i que si no s'ajusten exactament a les definides en el planejament vigent és degut a que s'han adaptat a la realitat mesurada en l'aixecament topogràfic del sector Vallvera -sitjar i al fet d'haver incorporat en aquest sector superfícies de part de l'Avinguda de La Pau que no s'inclouen anteriorment en aquest sector. En qualsevol cas les superfícies dels sectors es precisaran en la tramitació dels respectius planejaments derivats.

En conclusió les correccions introduïdes donen compliment a les prescripcions de l'acord de la Comissió d'Urbanisme.

## 1.- MEMÒRIA I NORMATIVA

### **1. 1.- Antecedents**

El Pla General d'Ordenació Urbana de Salt es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 5 d'abril de 2002 i fou publicat al DOGC núm. 3646 de 30 de maig de 2002 i al BOP núm. 96 de 20 de maig de 2002.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 27 d'abril de 2005 va aprovar el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Salt, el qual fou publicat al DOGC 4444 de 9/08/2005, i que inclou dues modificacions del PGOU tramitades posteriorment a la seva aprovació.

El Pla general d'Ordenació Urbana de Salt preveu cinc sectors de sòl urbanitzable a desenvolupar mitjançant Pla Parcial:

- el sector A - Pla de Salt
- el sector B - Mas Masó
- el sector C - Vallvera-Sitjar
- el Sector D - Marroc
- el Sector E - Margesa.

El sector A - Pla de Salt, el sector B - Mas Masó i el sector E - Margesa gaudeixen dels respectius planejaments derivats aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, però sols el sector A - Pla de Salt i el sector B - Mas Masó tenen les obres d'urbanització bàsiques executades. El sectors C - Vallvera - Sitjar i D - Marroc tenen el seu planejament derivat en tramitació.

El planejament d'aquests sectors i el seu estat de desenvolupament és el següent:

El sector A- Pla de Salt:

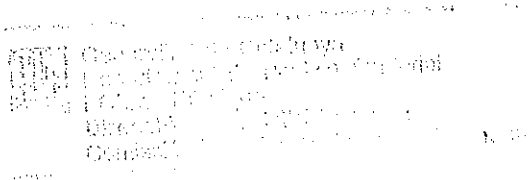
El sector A- Pla de salt gaudeix de Pla parcial aprovat definitivament en data 13 de setembre de 2000 per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el Text refós del Pla parcial del subsector 2 del Pla de Salt fou publicat al DOGC núm. 3483 de 1/10/01, i promogut per la societat "Albada Star, SL".

En data 13 de setembre de 2000 es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el Text refós del Pla parcial del subsector 1 "Pla de Salt" promogut per Albada Star, SL, publicat al DOGC núm. 3472 de 13/09/01.

Els subsectors 1 i 2 del Pla de Salt tenen els respectius projectes de compensació aprovats i les obres d'urbanització bàsiques íntegrament executades i recepcionades per l'Ajuntament.

El sector B - Mas Masó:

En data 24 de gener de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar



definitivament el Pla Parcial Mas Masó redactat per l'Institut Català del Sòl. El març de 2003 es redacta un Text refós del Pla parcial Mas Masó que incorpora les al·legacions estimades i diversos ajustos de l'ordenació segons modificacions proposades pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Salt, i el 26 d'abril de 2004 s'aprova definitivament i es publica al DOGC núm. 4027 del 10 novembre 2003.

Posteriorment s'ha aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació del sector i el projecte d'urbanització i els terrenys gaudeixen de les obres d'urbanització bàsiques i complementàries executades.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 15 de desembre de 2005 va aprovar definitivament la modificació del Pla Parcial del sector Mas Masó, promoguda per l'Ajuntament de Salt i publicada al DOGC 4607 de 4 d'abril de 2006 que modifica els articles 8, 13 a 17, 19 i 20 de les Ordenances reguladores.

#### El sector C - Vallvera – Sitjar:

El Ple de l'Ajuntament de Salt en sessió de data 30 de desembre de 2004 va aprovar inicialment la modificació puntual del PGOU que afecta al sector Vallvera-Sitjar i la Junta de Govern local en sessió de data 30 de desembre de 2004 va aprovar inicialment el Pla parcial urbanístic del sector Vallvera-Sitjar. Aquest sector és d'ús mixt residencial-terciari.

#### El sector D- Marroc

La Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 30 de setembre de 2009 va aprovar definitivament el text refós de la modificació de PGOU del sector D-Marroc i el pla parcial del sector, condicionant la publicació a la presentació d'un text refós.

El Ple en sessió de data 25 de febrer de 2010 va aprovar definitivament el text refós de la modificació del PGOU del sector D-Marroc i del Pla parcial d'aquest sector.

#### El sector E - Margesa:

El Pla parcial del sector en sòl urbanitzable Vilablareix-Margesa al terme municipal de Girona, Salt i Vilablareix fou aprovat definitivament per la CTU en sessions de dates 2 d'octubre de 2.006 i 3 de novembre de 2.005 i publicat al DOGC núm. 4765 de 21.11.06.

El sector gaudeix de Projecte de reparcel·lació en modalitat compensació bàsica aprovat i de projecte d'urbanització aprovats, però sense que les obres d'urbanització s'hagin iniciat a aquesta data. Aquest sector és d'ús industrial.

Per altra part, el PG classifica de sòl urbanitzable no delimitat els terrenys situats a l'oest del sector Vallvera-Sitjar fins al límit del terme municipal amb el terme de Vilablareix, establint ja les determinacions per al seu desenvolupament. Aquest sector es per tant l'última àrea del territori de Salt on es preveu un desenvolupament urbanístic ja que la resta de sòl del terme municipal té la classificació de sòl no urbanitzable i pel fet d'estar ocupant íntegrament l'espai de les deveses no té



possibilitat de futures transformacions urbanístiques. És en conseqüència el millor sector per resoldre una sèrie de millores urbanístiques del conjunt de l'ordenació del municipi.

En quant al sòl urbà convé fer constar en aquest apartat que el polígon delimitat UA3 corresponent a la unitat d'actuació Coma Cros, té assignat un sostre edificable total de 7.344 m<sup>2</sup>, i que el propietari únic del polígon és l'ajuntament de Salt, després d'arribar a uns acords amb l'INCASOL mitjançant els convenis de col·laboració urbanística que consten com annex d'aquest document. En el darrer conveni ja es fa constar la previsió que l'Ajuntament de Salt iniciï un procés de modificació del planejament on es traslladi el sostre esmentat en funció que ja s'intuïa que les edificacions ordenades en la unitat d'actuació no s'integraven correctament amb l'entorn.

### **1.2.- Objecte de la modificació.**

La present modificació del PGOU pretén per una part delimitar un nou sector de sòl urbanitzable no delimitat de configuració discontinua, que estarà format pel sòl urbanitzable no delimitat actual, afegint-li els terrenys de la UA-2 Unitat d'actuació Coma-Cros I (fàbrica nova) i per altra part introduir unes determinacions a la fitxa de la UA-3 Unitat d'actuació Coma-Cros II (fàbrica vella), en el sentit que quedi fixada la qualificació d'equipament al costat est de l'edifici existent, alhora que fer constar de manera explícita que el sostre que no es materialitzi en aquest espai es pugui traslladar a un altre indret més adequat, tal com es diu en el conveni signat amb l'INCASOL.

Per tant l'objecte d'aquesta nova delimitació no és modificar la classificació de sòl urbanitzable no delimitat sinó incloure en el sector l'àrea de sòl urbà no consolidat corresponent a la UA-2, i en conseqüència el sector s'haurà de desenvolupar mitjançant la tramitació d'un pla parcial de delimitació que contindrà la documentació requerida per la legislació urbanística vigent i haurà de seguir el procés d'avaluació ambiental establert a la disposició transitòria sisena del decret 1/2005.

I pel que fa als terrenys inclosos en la UA-3, mantindran la seva classificació de sòl urbà consolidat però definint una qualificació diferent de manera que puguin destinar-se a sistemes urbanístics, adaptant-se així als objectius generals continguts a la memòria del Pla General i que varen quedar remarcats en el conveni amb l'INCASOL, però conservant un aprofitament urbanístic que s'haurà de traslladar a un altre indret mitjançant un instrument de planejament urbanístic complementari.

Aquesta modificació pretén que part de les cessions destinades a dotacions públiques del sector de sòl urbanitzable no delimitat s'efectuïn en els sectors discontinus UA-2 Unitat d'actuació Coma-Cros I (fàbrica nova) i que igualment es destinin a dotacions públiques la totalitat del sòl de la UA-3 Unitat d'actuació Coma-Cros II (fàbrica vella), per tal de satisfer les necessitats d'equipament que s'estan produint actualment en la zona urbana consolidada de Salt.

Els límits del sòl urbanitzable no delimitat seran els que resulten de la modificació del PGOU del sector Vallvera – Sitjar aprovat inicialment pel Ple en sessió de data 30 de desembre de 2.004 i el seu desenvolupament s'efectuarà amb la posterior tramitació

d'un pla parcial de delimitació, el qual podrà analitzar la conveniència de dividir el sector en subsectors corresponents als usos residencial i a terciaris a efectes d'una millor economia de gestió.

Cal fer constar que aquesta modificació s'ajusta a la modificació de la delimitació del sector C- Vallvera – Sitjar, aprovada inicialment i per tant als efectes del seu àmbit el sector C queda definitivament concretat en les 40'04 Ha. que es contemplen a l'aprovació inicial de la modificació del sector Vallvera-Sitjar, arribat el sector fins a la prolongació del c/. Francesc Macià.

En darrer lloc aquesta modificació del PGOU pretén modificar la previsió de vialitat grafiada per les Deveses de Salt prevista com a connexió de la UA-3 Unitat d'actuació Coma-Cros II (fàbrica vella) amb la frontissa de Santa Eugènia d'acord amb el Conveni signat entre l'Ajuntament de Salt i la societat Gerona Textil, SA en data 6 d'abril de 2.009. Aquest conveni s'acompanya com a annex a aquesta modificació i serà objecte de tramitació conjunta amb aquesta modificació de PGOU.

### **1.3.- Àmbit i situació**

El sector de sòl urbanitzable no delimitat es situa al nord entre l'Avinguda de la Pau i el Camí dels Carlins i al Sud limita amb el vial d'accés a l'autopista, a l'Est limita amb el sector C- Vallvera -Sitjar i a l'Oest amb el terme municipal de Vilablareix.

La UA-2 Unitat d'actuació Coma-Cros I (fàbrica nova) es situa al Nord de la Sèquia Monar entre les instal·lacions destinades a equipaments esportius actualment existents i les hortes.

La UA-3 Unitat d'actuació Coma-Cros II (fàbrica vella) es situa entre el C. St. Dionís i la Sèquia Monar.

### **1.4.- Justificació de l'oportunitat i conveniència**

La nova delimitació d'aquest sector urbanitzable no delimitat i per altra part les noves determinacions en la qualificació del sòl en la UA-3 es justifiquen per la necessitat d'establir els mecanismes necessaris pel seu desenvolupament bàsicament en els tres objectius següents:

- 1- Definir uns paràmetres i criteris d'ordenació amb caràcter vinculant sobre les grans decisions que haurà de considerar el pla parcial de delimitació, tenint en compte el procés de desenvolupament urbanístic que té intenció de tramitar el municipi de Vilablareix en els terrenys que colindan amb aquest sector i arriben fins a l'autopista.
- 2- Plantejar una ordenació dels espais corresponents a les unitats d'actuació UA2 i UA3, de manera que per coherència amb les preexistències i amb els criteris del planejament general de Salt, aquests terrenys es destinin íntegrament a dotacions públiques i així en la UA 2 es puguin destinar a l'ampliació de la zona

esportiva colindant reivindicada socialment, i en la UA3 es pugui ampliar la zona d'equipaments per destinar-la al futur centre d'arts escèniques. El canvi de classificació dels terrenys de la UA2 de sòl urbà no consolidat destinat a ús industrial (clau 6.1) a sòl urbanitzable no delimitat destinat a equipaments, és degut a la necessitat d'ampliar la zona esportiva colindant i a destinar aquests sòls a usos d'equipament cultural per tal que aquests sòls situats sobre la Sèquia Monar i del sòl no urbanitzable es destinin a usos més compatibles amb el manteniment i conservació del sòl no urbanitzable.

- 3- La qualificació de sistemes dels terrenys de la UA3 es fa per ampliar l'equipament actualment existent i destinar-la al futur centre d'arts escèniques, i el fonament del canvi de qualificació d'ús residencial a equipament el trobem també en el conveni signat entre l'Ajuntament de Salt i l'Incasol el 18 d'octubre de 2005 que ja preveia en el seu apartat tercer la possibilitat de traslladar el sostre residencial d'aquesta zona a una altra.
- 4- El quart objectiu és bàsicament econòmic però igualment important, i consisteix a recuperar un aprofitament lucratiu que l'Ajuntament disposa a les UA2 i UA3 i per coherència urbanística no es considera adequat materialitzar i amb aquesta delimitació discontinua es podrà recuperar.

Es considera oportuna aquesta modificació ja que actualment els cinc sectors de sòl urbanitzable previstos pel PGOU gaudeixen de planejament derivat aprovat o bé en tràmit, i el sòl urbanitzable no delimitat per la seva ubicació propera a l'autopista i a la trama urbana consolidada de Salt el fan un sòl amb una importància estratègica pel desenvolupament del municipi, i resulta idoni per conquerir els objectius esmentats.

La conveniència d'iniciar ara aquesta modificació ve donada per una part per la necessitat de seguir un procés paral·lel amb la modificació del planejament general que preveu fer l'Ajuntament de Vilablareix ja que l'ordenació del conjunt de l'espai s'ha de fer de manera coordinada i probablement convindrà constituir una mancomunitat pel desenvolupament de la urbanització i gestió posterior, i per altra part per la necessitat de disposar a curt termini dels espais d'equipaments esportius i culturals esmentats.

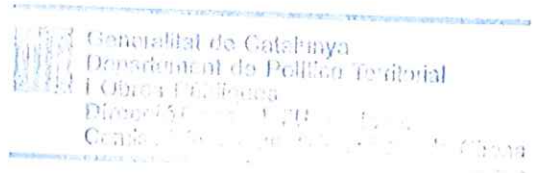
La delimitació d'aquest nou sector com un sector discontinu format pel sector de sòl urbanitzable no delimitat, i per la UA-2 pretén ampliar la dotació d'equipaments al voltant de l'equipament cultural actualment existent de la Coma -Cros i facilitar la reconversió de la zona industrial situada al Nord de la Sèquia Monar (UA-3) a altres usos d'equipaments de servei a la ciutat i més compatibles amb el sòl no urbanitzable col·lindant.

Tenint en compte que el fet d'incloure el sòl urbà no consolidat corresponents a la UA2 no comporta despeses afegides al sector, ja que en el conveni firmat el mes de febrer de 2010 que s'incorpora a l'aprovació provisional queda clar que els propietaris renuncien a les indemnitzacions per l'activitat i construccions existents a la UA-2 i que aquestes aportacions de finques al sector col·laboraran en la indemnització de les activitats actualment existents en el sector, per això es pot afirmar que aquesta major aportació de sòl beneficia als propietaris del sector no delimitat.



El sòl urbanitzable no delimitat (SUND) comprèn aquells terrenys que podran ser objecte d'incorporació al procés d'urbanització mitjançant l'aprovació d'un Projecte de Delimitació de Sòl Urbanitzable, prèviament a la redacció dels corresponents Plans Parcials.

**Art. 564 - Àmbit**  
**(NB)**



1. El present Pla General inclou en aquesta categoria de sòl la part del terme municipal situada entre el vial perimetral sud i els sectors A, C i D de sòl urbanitzable delimitat. Aquests terrenys limiten, per l'oest amb el terme municipal de Vilablareix, en un àmbit encaixat entre l'autopista i la carretera d'accés a la mateixa; per aquest motiu, el Pla General planteja, l'ordenació i el desenvolupament conjunt d'aquests terrenys entre els municipis de Salt i de Vilablareix.
2. La superfície aproximada d'aquesta categoria de sòl és de 346.316 m<sup>2</sup>.

**Art. 565 - Desenvolupament del Pla General en el sòl urbanitzable no delimitat.**  
**(NB)**

1. Les previsions establertes per aquest Pla General pel sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament mitjançant la tramitació d'un Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable amb les característiques i condicions que estableixi la legislació urbanística vigent. Així mateix, serà la legislació urbanística la que regularà els efectes derivats del dret de consulta en relació al desenvolupament d'aquest sòl.
2. En tan no es tramiti i s'aprovi aquest aquest projecte el règim de sòl serà el del sòl no urbanitzable, assimilant-se a la regulació de la Zona agrícola d'especial interès (Clau 7.3)
3. El Projecte de Delimitació de sòl urbanitzable comprendrà la totalitat del Sòl Urbanitzable no delimitat de Salt així com la part corresponent del municipi de Vilablareix, sens perjudici del seu posterior desenvolupament en àmbits més reduïts.
4. Atinent al caràcter supramunicipal que haurà de tenir el corresponent Projecte de Delimitació de Sòl Urbanitzable, la iniciativa per a la seva formulació serà pública i, en tot cas, haurà d'estar basada en l'interès públic derivat dels imperatius constitucionals d'utilització racional del territori.

**Art. 566 - Determinacions generals per al sòl urbanitzable no delimitat**  
**(NB)**

1. Atinent a la localització, condicions i destí del sòl objecte de regulació, i per coherència amb l'ordenació prevista en aquest Pla General, el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat preveurà, d'una banda, l'ús general residencial i, de l'altre, l'ús general terciari, de dotacions i serveis.
2. Els usos de caràcter residencial, hauran de localitzar-se exclusivament en la franja situada al sud del vial perimetral sud, fins a la prolongació de l'àmbit de parc urbà equipat definit en el Sector C de sòl urbanitzable delimitat, de manera que el creixement de la ciutat es produeixi en continuïtat amb les trames urbanes, viàries, d'espais lliures i d'equipaments, ja existents.
3. Els usos de caràcter terciari es podran localitzar a a l'Oest del Passeig Marquès de Camps.

**Art. 567 - Objectius**

**(NB)**

Els objectius generals que hauran de tenir-se en compte per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat són:

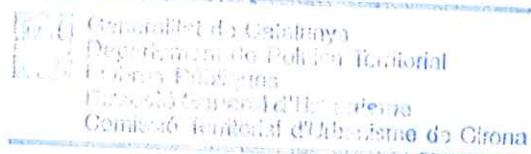
1. Configurar, a l'entorn de l'autopista i de la sortida de Girona-Sud un àrea de nova centralitat, amb tipologia de petit parc empresarial o de negocis, destinat a instal·lacions especialitzades, de serveis a les empreses o altres serveis i equipaments, tenint en compte el caràcter estratègic de la seva localització, tant pel que fa als respectius municipis com al conjunt de l'àrea urbana.
2. Dotar al municipi de Salt, i al conjunt de l'àrea urbana, d'una reserva de creixement de caràcter residencial i de densitat mitjana, amb possibilitat d'usos diversos que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat.
3. Configurar una àrea d'espai lliure al llarg de l'autopista i continuar l'àrea d'espai públic (parc urbà i d'equipaments), situada entre les zones residencials i les zones d'usos terciaris previstes en el Pla General en el sòl urbanitzable delimitat.
4. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marquès de Camps.

**Art. 568 - 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.  
TOTAL SÒL PÚBLIC 60 %
  - b) Sòl d'aprofitament privat

**Art. 569 - Intensitats màximes**  
**(NB)**



1. Índex d'edificabilitat bruta

L'índex d'edificabilitat bruta global per a usos privats del sòl urbanitzable no delimitat serà de 0,50 m2 de sostre/ m2 de sòl.

2. Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector serà de 35 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 1.200 habitatges

**Art. 570 - Condicions generals d'edificació i ús**  
**(NB)**

1. Zones generals

Les zones generals, en funció dels usos previstos en el sòl urbanitzable no delimitat seran les següents:

Zona general residencial

Zona general terciària

2. Condicions d'ordenació

La forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.

3. Condicions d'ús

a) L'ús general dominant a la zona general residencial serà l'ús residencial

b) L'ús general dominant a la zona general terciària serà l'ús terciari.

c) El planejament de desenvolupament definirà, en coherència amb els requeriments i les necessitats públiques, els usos genèrics i específics de la zona.

La normativa del PGOU per la UA-2 Coma-Cros I (fàbrica nova) és la següent:

UNITAT D'ACTUACIÓ

UA - 2

DENOMINACIÓ:	Unitat d'Actuació Coma - Cro ( fàbrica nova )		
ÀMBIT:	Instal·lacions industrials de la Coma - Cros al nord de la Sèquia Monar		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.10
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

### I. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Qualificació cessió	Superfícies		Sòl de cessió		Sòl a urbanitzar	Sostre privat	Sostre
	m2	%	m2	%	m2	m2	m2
Clau							
6.1	19.819	76,54				23.783	
A.2	3.103	11,98	3.103	11,98	3.103		
b.1	2.971	11,47	2.971	11,47			
<b>TOTAL</b>	<b>25.893</b>	<b>100</b>	<b>6.074</b>	<b>23,45</b>	<b>6.074</b>	<b>23.783</b>	

- Índex d'edificabilitat neta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl us privat )	1,20
- Índex d'edificabilitat bruta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit )	0,919

### II. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

<p>1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligació de cedir els terrenys destinats a espais lliures i vialitat.</li> <li>- Obligació de fer-se càrrec dels costos d'urbanització de la totalitat dels terrenys destinats a espais lliures i a vialitat així com la seva connexió a les xarxes existents.</li> </ul> <p>2. FINQUES AFECTADES:</p> <p>Parcel·la cadastral nº: 3175501 ( en la part situada al nord de la Sèquia Monar )</p> <p>3. SISTEMA D'ACTUACIÓ:</p> <p>Preferentment el sistema de compensació</p> <p>4. PLA D'ETAPES:</p> <p>1r. Quadrienni</p>
---



UNITAT D'ACTUACIÓ

UA - 2

III. OBJECTIUS

A. OBJECTIU GENÈRIC:

Obtenir els terrenys destinats a espai lliure al costat de les hortes, els terrenys destinats al pas de vianants al llarg de la Sèquia Monar i els terrenys per a la formació del carrer d'accés des de la zona de Can Patrac, així com executar les corresponents obres d'urbanització.

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS:

1. Es tracta de portar a terme la proposta del Pla General pel que fa a l'ordenació de l'entorn de les instal·lacions industrials existents, situades al nord de la Sèquia Monar.
2. El Pla Preveu el manteniment de l'activitat industrial en aquesta àrea de la ciutat i, a la vegada, defineix al seu entorn unes àrees d'espai lliure i de vialitat, procurant la millora de les condicions d'integració respecte la zona protegida de les hortes i facilitant el tractament continu dels espais en l'entorn de la Sèquia Monar.
3. Pel que fa a l'accessibilitat a l'àrea industrial, el Pla General preveu la formació d'un nou camí d'accés, des de la futura Frontissa est i a través d'una de les peces del Parc de la Sèquia Monar, aquesta nova via no està inclosa en la present unitat d'actuació. En canvi sí que s'inclou el nou traçat del carrer que modifica l'actual camí de les hortes i que enllaça aquest sector amb la resta del sòl urbà.
4. Pel que fa a l'edificació, el Pla defineix les separacions mínimes respecte a la delimitació de la pròpia zona, remitent a les condicions d'edificació de la zona industrial de gran indústria urbana.

La normativa del PGOU per la UA-3 Coma-Cros II (fàbrica vella) és la següent:

UNITAT D'ACTUACIÓ		UA - 3	
DENOMINACIÓ: Unitat d'Actuació Coma - Cros II ( fàbrica vella )			
ÀMBIT: Antiques instal·lacions de la Coma - Cros entre el C/ Dionís i la Sèquia Monar			
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.10
CLASSIFICACIÓ: Sòl urbà			

PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: Pla General d'Ordenació

#### I. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Qualificació	Superfícies		Sòl de cessió		Sòl a urbanitzar	Sostre privat	Sostre
	m2	%	m2	%			
2.3	2.796	22,25				7.344	
D.4	7.310	58,18	7.310	58,18			
a.1	1.257	10,00	1.257	10,00	1.257		
b.1	1.201	9,56	1.201	9,56	1.201		
<b>TOTAL</b>	<b>12.564</b>	<b>100</b>	<b>9.768</b>	<b>77,74</b>	<b>2.278</b>	<b>7.344</b>	

- Índex d'edificabilitat neta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl us privat )	2,627
- Índex d'edificabilitat bruta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit )	0,585

## II. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

### 1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- Obligació de cedir els terrenys i l'immoble destinat a equipament i els terrenys destinats a espais lliures i a vialitat.
- Obligació de fer-se càrrec dels costos d'urbanització de la nova configuració dels carrers Agustí Cabruja, Sant Dionís i l'actual camí dels horts.

### 2. FINQUES AFECTADES:

Cadastral nº: 3175501 ( en la part situada al sud de la Sèquia Monar )

### 3. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Desenvolupament del conveni urbanístic

### 4. PLA D'ETAPES:

1r. Quadrienni

## III. OBJECTIUS

## A. OBJECTIU GENÈRIC:

Els fixats en el conveni urbanístic.

## B. OBJECTIUS ESPECÍFICS:

1. Aquesta Unitat d'Actuació i l'ordenació establerta en el Pla General és una conseqüència del conveni urbanístic subscrit en data 03.04.98 entre la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat ( a través de l'INCASOL ) i l'Ajuntament de Salt relatiu al desenvolupament de l'actuació de renovació urbana de l'àmbit ocupat per l'antiga Fàbrica Coma - Cros.
2. Com a resultat final d'aquest procés, l'INCASOL i l'Ajuntament de Salt seran titulars de les respectives parts independents de l'antiga fàbrica de la Coma - Cros; les parts que correspondran a l'INCASOL, als extrems Est i Oest de la finca, es destinaran a ús residencial, mitjançant la construcció de noves edificacions, mentre que la part central, assignada a l'Ajuntament de Salt tindrà el caràcter d'equipament.

## 1.6.- Quadre resum de les característiques del Planejament vigent.

	Superfície	Cessions		Edificabilitat		Densitat		ús
		%	m2	m2s/ m2s	m2	Hab/ha	Hab.	
Sector urbanitzable no delimitat	346.316	60	207.789	0,50	173.158	35	1.200 *2	Residencial/ terciari
UA2 Coma Cros I	25.893	23,45	6.072	0,919	23.783	-	-	Industrial
UA3 Coma Cros II	12.564	77,74	9.767	0,585	7.344	58 *1	73 *1	residencial

\*1 - A la fitxa de la UA3 no es fixa la densitat, pel que a efectes de disposar d'un número final, s'ha adoptat considerar un habitatge per cada 100 m2 de sostre edificable.

\*2 - Aplicant el paràmetre de densitat de 35 hab/ha sobre la superfície, en sortirien 1.212 habitatges, però el Pla general la limita a 1.200 habitatges.

### 1.7.- Tramitació

L'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament es subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Per a la modificació puntual del PGOU cal seguir els següents tràmits:

- A) Aprovació inicial. L'acord d'aprovació inicial s'ha d'adoptar pel Ple de l'Ajuntament, amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb el que disposa l'article 47.3.i) de la Llei de Bases de Règim Local 7/1985, de 2 d'abril.

L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

L'administració competent també pot adoptar dita mesura en el cas que pretengui assolir objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

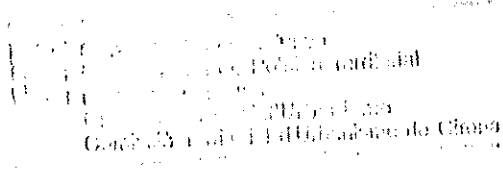
Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

- B) Informació pública mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de major circulació de la província pel termini d'un mes.

Cal garantir la publicitat per mitjans telemàtics d'aquest instrument i de la convocatòria d'informació pública i dels acords que s'adoptin en llur tramitació.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg i audiència a l' Ajuntament/s l'àmbit territorial dels quals confini amb el que és objecte de la modificació del pla.

Cal tenir en compte que d'acord amb la disposició addicional setena els terminis per a la tramitació i la resolució definitiva de les figures de planejament urbanístic i de gestió establerts per aquesta llei s'amplien un mes, en cas que coincideixin totalment o parcialment amb el mes d'agost.



Caldrà sol·licitar informe a l'ACA, Departament de Medi i Ambient i Habitatge i al Departament d'Innovació, Universitats i empresa.

Caldrà donar audlència als municipis colindants de Vilablareix i Girona.

C) Aprovació provisional. Transcorregut el termini d'informació pública s'han de resoldre les al·legacions presentades i adoptar l'acord d'aprovació provisional, amb les modificacions que s'estimin procedents. Si es produïssin modificacions substancials que comporten un canvi substancial en els criteris del pla aprovat inicialment, adopció de nous criteris de reordenació respecte a l'estructura general i orgànica del territori i adopció de nous criteris respecte a la classificació i qualificació del sòl i l'augment o la disminució, en proporció superior al 15% dels índexs d'edificabilitat bruta o de les intensitats dels usos per al conjunt de sectors de planejament derivat; s'ha d'obrir, prèviament a l'adopció de l'acord d'aprovació provisional, un nou tràmit d'informació pública amb els mateixos terminis. Correspon al Ple municipal l'adopció de l'acord d'aprovació provisional, amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb el que disposa l'article 47.3.) de la Llei de Bases de Règim Local 7/1985, de 2 d'abril.

D) Aprovació definitiva. És competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona que l'haurà d'adoptar en un termini no superior als sis mesos, a comptar de l'entrada al registre corresponent. En el cas que transcorri aquest termini sense que es notifiqui la resolució corresponent, l'expedient s'entendrà aprovat per silenci administratiu positiu.

E) Publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya .

**1.8.- Identitat de les persones propietàries i titulars de drets reals sobre les finques afectades**

Segons les dades que consten al padró municipal de l'impost sobre béns immobles de naturalesa rústica i urbana d'aquest Ajuntament les persones propietàries són:

Del sector de sòl urbanitzable no delimitat :

POLIGON	PARCEL·LA	NOM TITULAR
3	21	
3	30	
3	31	
3	32	
3	33	
3	34	
3	35	
3	36	
3	37	
3	38	



3	43
3	45
3	46
3	47
3	48
3	49
3	50
3	51
3	52
3	53
3	54
3	55
3	56
3	57-A
3	57-B
3	58
3	77
3	78
3	79
3	80
3	81
3	82
3	83
3	84
3	85
3	87
3	88
3	89
3	90
3	91
3	92
3	93
3	94
3	95
3	96
3	97
3	98
3	99
3	100
3	101
3	102
3	104
3	105
3	106
3	107
3	108
3	144
3	145

M\*

Ajuntament de Salt  
 Departament de Urbanisme i Habitatge  
 Plaça de l'Església, 10  
 08130 Salt (Girona)  
 Tel. 972 450 000  
 Fax 972 450 001  
 Correu electrònic: info@salt.cat

3	170	
3	171	
3	178	
3	179	
3	180	
3	181	
3	184	
3	185	
3	186	
3	9003	AJUNTAMENT DE SALT
3	9009	AJUNTAMENT DE SALT
3	9011	AJUNTAMENT DE SALT
3	9012	AJUNTAMENT DE SALT
3	9013	AJUNTAMENT DE SALT
3	9014	AJUNTAMENT DE SALT
3	9505	<del>XXXXXXXXXX</del>
3	9506	AJUNTAMENT DE SALT

\*les finques grafiades en groc, són les de propietaris desconeguts, o bé difunt o bé s'ha acreditat el canvi de titularitat amb posterioritat a la realització del padró.

De la unitat d'actuació UA2 Coma Cros I fàbrica nova :

Ref. cadastral	<del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del>	72,6%
	<del>XXXXXXXXXX</del>	AJUNTAMENT DE SALT	27,4%

De la unitat d'actuació UA3 Coma Cros II fàbrica vella:

Ref. cadastral	3175701	AJUNTAMENT DE SALT
----------------	---------	--------------------

No és necessari justificar la identitat de les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació d'acord amb l'establert a l'article 94.1.c) del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, ja que no es tracta d'una modificació d'un instrument de planejament general que comporti un increment de sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos.

**2.- PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ.**

Aquesta modificació consisteix per una part, en delimitar un nou sector de sòl urbanitzable no delimitat que tindrà la regulació de la fitxa que segueix, i per una altra part en introduir modificacions en la fitxa de la UA-3 Coma Cros II ( fàbrica vella ), però



també incorpora la supressió del vial previst per accedir a la indústria Girona Tèxtil, que passarà de la qualificació de vial a sòl no urbanitzable qualificat de clau 7.2-zona de les Hortes.

Igualment contempla l'ajust de la delimitació del sector urbanitzable C Vallvera- Sitjar, únicament pel fa a la seva superfície i per tant es modifica l'article 520, i s'inclouen la resta de determinacions que afecten a aquest sector.

## 2.1.- REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

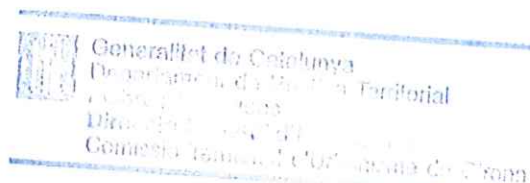
### Art. 563 - Definició

(NB)

El sòl urbanitzable no delimitat (SUND) comprèn aquells terrenys que seran objecte d'incorporació al procés d'urbanització mitjançant l'aprovació d'un Pla Parcial de Delimitació.

### Art. 564 - Àmbit

(NB)



1. El present Pla General inclou en aquesta categoria de sòl la part del terme municipal situada entre el vial perimetral sud i els sectors A, C i D de sòl urbanitzable delimitat. Aquests terrenys limiten, per l'oest amb el terme municipal de Vilablareix, en un àmbit encaixat entre l'autopista i la carretera d'accés a la mateixa; per aquest motiu, el Pla General planteja, l'ordenació i el desenvolupament coordinat d'aquests terrenys entre els municipis de Salt i de Vilablareix. A aquests terrenys s'hi inclouen de manera discontinua els corresponents a la unitat d'actuació UA2 Coma Cros I .
2. La superfície aproximada d'aquesta categoria de sòl és de 348.648 m2. Aquesta superfície surt per una part dels terrenys del sector urbanitzable no delimitat ( 322.755 m2 ja ajustats a la correcció entre aquest àmbit i el Vallvera-Sitjar ) , i els 25.893 m2 corresponents a la UA 2.

### Art. 565 - Desenvolupament del Pla General en el sòl urbanitzable no delimitat.

(NB)

1. Les previsions establertes per aquest Pla General pel sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparan necessàriament mitjançant la tramitació d'un Pla Parcial de delimitació amb les característiques i condicions que estableixi la legislació urbanística vigent.
2. En tant no es tramiti i s'aprovi aquest projecte el règim de sòl serà el del sòl no urbanitzable, assimilant-se a la regulació de la Zona agrícola d'especial interès (Clau 7.3).
3. El Pla Parcial de Delimitació de sòl urbanitzable comprendrà la totalitat del Sòl Urbanitzable no delimitat de Salt en coherència amb la part corresponent del municipi de Vilablareix si aquest municipi decideix classificar

els terrenys actualment no urbanitzables, sens perjudici del seu posterior desenvolupament en àmbits més reduïts. Aquest Pla Parcial podrà definir subsectors si prèviament és garanteixen la equitativitat econòmica entre els mateixos.

4. Atenent al caràcter supramunicipal de la actuació la iniciativa per a la seva formulació serà pública i, en tot cas, haurà d'estar basada en l'interès públic derivat dels imperatius constitucionals d'utilització racional del territori.
5. S'establirà un règim transitori que garanteixi el manteniment de l'indústria existent Gerona Tèxtil situada a la unitat d'actuació UA2 i és concreta en el conveni de col·laboració que signat prèviament a l'aprovació provisional d'aquesta modificació conforme el sector urbanitzable no té l'obligació d'indemnitzar ni les construccions ni l'activitat existent .
6. Els terrenys corresponents a l'antiga UA2 que segons aquesta modificació de Pla General seran íntegrament destinats a dotacions comunitàries, podran ser objecte d'intervenció urbanística o edificatòria en el cas que es tramiti un expedient d'ocupació directa d'acord amb l'article 156 del decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Art. 566 - Determinacions generals per al sòl urbanitzable no delimitat  
(NB)**

1. Atenent a la localització, condicions i destí del sòl objecte de regulació, i per coherència amb l'ordenació prevista en aquest Pla General, el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat preveurà, d'una banda, l'ús general residencial i, de l'altre, l'ús general terciari, de dotacions i serveis.
2. Els usos de caràcter residencial, hauran de localitzar-se exclusivament en la franja situada al sud del vial perimetral sud, fins a la prolongació de l'àmbit de parc urbà equipat definit en el Sector C de sòl urbanitzable delimitat, de manera que el creixement de la ciutat es produeixi en continuïtat amb les trames urbanes, viàries, d'espais lliures i d'equipaments, ja existents.
3. Els usos de caràcter terciari es podran localitzar a a l'Oest del Passeig Marquès de Camps i serà el Pla parcial de delimitació qui concreti la distribució definitiva dels mateixos, procurant obtenir la diversificació d'usos per presentar una correcta integració del sector en la trama urbana existent, per la qual cosa s'entendrà que la zonificació grafada en el plànol té caràcter purament indicativa i en cap cas vinculant.
4. Els usos corresponents als terrenys de la UA2 seran exclusivament de dotacions comunitàries i preferentment destinats a equipaments culturals i esportius i en qualsevol cas s'haurà de respectar les determinacions i consideracions de l'informe ambiental i del Pla Especial de les Deveses - parc de les terres i aigües del Ter.

5. A la part del sector discontinu de la zona oest s'hauran de garantir les reserves de cessions per dotacions d'equipaments comunitaris i d'espais lliures mínimes contemplades a l'article 65-3 de la Llei d'urbanisme consistents en 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre tant per equipaments com per espai lliure públic.
6. L'ús comercial s'ajustarà a les determinacions del Decret llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials i als seus reglaments de desenvolupament o a la normativa que els substitueixi.

**Art. 567 - Objectius**  
**(NB)**

Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Els objectius generals que hauran de tenir-se en compte per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat són:

1. Configurar, a l'entorn de l'autopista i de la sortida de Girona-Sud un àrea de nova centralitat, amb tipologia de petit parc empresarial o de negocis, destinat a instal·lacions especialitzades, de serveis a les empreses o altres serveis i equipaments, tenint en compte el caràcter estratègic de la seva localització, tant pel que fa als respectius municipis com al conjunt de l'àrea urbana.
2. Dotar al municipi de Salt, i al conjunt de l'àrea urbana, d'una reserva de creixement de caràcter residencial i de densitat mitjana, amb possibilitat d'usos diversos que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat.
3. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marquès de Camps.
4. Obtenir unes dotacions públiques a la zona centre-nord del nucli urbà que són necessàries per satisfer les necessitats de la població, i complementàriament que l'obtenció d'aquests terrenys sigui mitjançant operacions urbanístiques i no amb l'adquisició onerosa de finques edificables.
5. Recuperar el criteri d'ordenació general del planejament de evitar ocupar sòl destinat a aprofitament privat al nord del rec Monar, destinant el sòl ocupat per la indústria Girona Tèxtil a equipaments bàsicament esportius, tot establint un procés d'adaptació pacífic.

**Art. 568 - 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.  
TOTAL SÒL PÚBLIC 57,28 %

A la zona oest del sector es contemplaran les cessions mínimes establertes a l'article 65.3 de la Llei d'urbanisme.



b) Sòl d'aprofitament privat

TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 42,72 %

**Art. 569 - Intensitats màximes  
(NB)**

1. Índex d'edificabilitat bruta

L'índex d'edificabilitat bruta global per a usos privats del sòl urbanitzable no delimitat serà de 0,53 m2 de sostre/ m2 de sòl.

2. Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector serà de 32,40 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 1.129 habitatges

S'haurà de destinar a habitatges de protecció el % del sostre que determini la legislació urbanística vigent en el moment de la tramitació del pla parcial de delimitació i en qualsevol cas, s'atendrà a allò que determini el Pla Local d'Habitatge, aprovat definitivament, que serà el document que substitueix a la memòria social.

**Art. 570 - Condicions generals d'edificació i ús  
(NB)**

1. Zones generals

Les zones generals, en funció dels usos previstos en el sòl urbanitzable no delimitat seran les següents:

Zona general residencial

Zona general terciària

2. Condicions d'ordenació

La forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.

3. Condicions d'ús

a) L'ús general dominant a la zona general residencial serà l'ús residencial

b) L'ús general dominant a la zona general terciària serà l'ús terciari.



del l'illa de l'equipament hospitalari fins l'esmentada àrea de parc; el sector inclou també els terrenys situats entre la frontissa oest i el límit amb Girona, des de la prolongació del C/ Francesc Macià.

2. La superfície aproximada d'aquest sector és de 400.500 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície correspon a la nova delimitació de l'àmbit en el seu ajust amb el sector urbanitzable no delimitat, així com a la medicció precisa derivada de l'aixecament topogràfic que consta en el document d'aprovació inicial del pla parcial.

**Art. 521 - Objectius**  
**(NB)**

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl destinat a la localització d'activitats de caràcter terciari, usos comercial, hotelier, recreatiu i de serveis, al servei del municipi i del conjunt de l'àrea urbana.
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.
3. Definir un àmbit de creixement de caràcter residencial, de densitat mitjana i amb possibilitat d'usos diversos, que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat a l'entorn de l'equipament hospitalari i del nou eix viari i de dotacions (Frontissa Est)
4. Configurar una gran àrea d'espai públic, situada entre la frontissa est i el riu Marroc, destinada a la formació d'un parc equipat (parc urbà i d'equipaments) amb una posició central a l'interior de l'àrea urbana; aquesta àrea haurà de completar-se amb les actuacions de l'Ajuntament de Girona per a la seva extensió fins el riu Marroc.
5. Plantejar un àrea d'espai públic (parc urbà i d'equipaments), situada entre les zones residencials i les zones d'usos terciaris previstes en el Pla General, que s'estendria des de l'autopista (en el terme municipal de Vilablareix) fins el sector de Mas Xirgu (en el terme municipal de Girona).
6. Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marqués de Camps, i Frontissa Est amb la corresponent connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
7. Resoldre adequadament la continuació de l'estructura viària de connexió respecte àrees ja consolidades de la ciutat, tenint en compte la continuïtat de les traces, i el paper estructurador que podrà jugar l'arbrat i el tractament del verd lineal
8. Arbitrar els mecanismes de protecció per preservar i rehabilitar el conjunt i les edificacions del Mas Siljar.

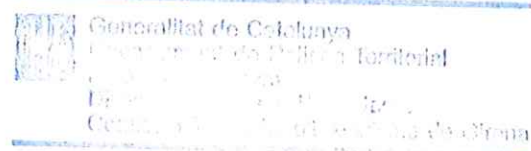
**Art. 522 - Condicions d'ordenació**

(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 les àrees de parc urbà equipat.
2. La situació d'edificis i instal·lacions d'equipament públic a les àrees de parc urbà equipat del sector respectarà el caràcter bàsic d'espai lliure, integrant-se amb la seva ordenació. L'ocupació màxima d'aquests espais per als usos esmentats no superarà el 15% dels respectius àmbits.
3. 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.
4. El Pla Parcial contemplarà la situació de les edificacions i instal·lacions existents, procurant la seva integració en l'ordenació del sector.

**Art. 523 - Relació de zones**

(NB)



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

- Zona residencial amb espais oberts en el sector C (Clau 2.C)
- Zona terciària amb espais oberts en el sector C (Clau 4.C)

**Art. 524 - 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 residencial amb espais oberts en el sector C (Clau 2.C)
- \* Zona terciària amb espais oberts en el sector C (Clau 4.C)
- TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 40%

2. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística
3. Les característiques i localització dels espais de sòl públic respectaran les determinacions establertes en els plànols normatius.

**Art. 525 - Index d'edificabilitat bruta**  
(NB)

L'index d'edificabilitat bruta per a usos privats d'aquest sector serà de 0,60 m2 de sostre / m2 de sòl. S'haurà de destinar a habitatges de protecció el % del sostre que determini la legislació urbanística vigent en el moment de la tramitació del pla parcial i en qualsevol cas, s'atindrà a allò que determini el Pla Local d'Habitatge, aprovat definitivament, que serà el document que substitueix a la memòria social.

**Art. 526 - Densitat màxima d'habitatges**  
(NB)

La densitat màxima d'habitatges per al conjunt d'aquest sector, considerant el seu caràcter mixt residencial- terciari, serà de 30 habitatges/ha., amb un nombre màxim de 1.200 habitatges

**Art. 527 - Execució**  
(NB)

Atenent a l'extensió del sector, i tenint en compte la lògica evolució de les circumstàncies urbanístiques, de les necessitats de sòl i d'habitatge, tendències de creixement, evolució de la demanda, etc, és previsible la seva execució per sub-sectors.

D'acord amb el que es preveu al Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprova el desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, el present sector podrà ser objecte de desplegament parcial per subsectors.

Aquests subsectors, apart de complir el que es preveu als articles 57 al 62 del Decret 146/1984, de 10 d'abril, hauran de tenir una extensió mínima de 10ha. i l'avanç de Pla Parcial que es presenti plantejarà els elements bàsics de l'ordenació conjunta, en especial pel que fa a les infraestructures viàries i a les xarxes de serveis i que justifiqui la viabilitat de la proposta de divisió per subsectors

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

<p>Expedient: 10/41883</p> <p><b>Diligència:</b> La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de desembre de 2010 va adoptar el següent acord</p> <p>-1 Aprovar definitivament la modificació núm 3/09 del Pla general d'ordenació urbana de Salt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, amb la supressió d'ofici de la paraula "de delimitació" de l'article 525 de les normes urbanístiques</p> <p>Girona, 22 de desembre de 2010</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>La secretària de la Comissió</p>
--



**Art. 528 - 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) Les obres complementàries d'urbanització del Pg. Marquès de Camps, en el tram inclòs en el sector.
- c) La urbanització del Vial Perimetral Sud, en el tram inclòs en el sector.
- d) 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.
- e) El soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió que travessen el sector.

**SUBSECCIÓ 2a.-**

**DETERMINACIONS DE LA ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C**  
( clau 2.C )

**Art. 529 - Definició**  
(NB)

Comprèn el sòl destinat a ús residencial en plurihabitatge

**Art. 530 - 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. 531 - Regulació de l'ordenació**  
(NB)

1. Les condicions de l'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 1,79 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

4. No s'admetrà l'ús d'habitatge a les plantes baixes dels edificis situats al llarg dels vials que formen part del sistema bàsic de comunicacions

**Art. 532 - 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 NC	Unihabitatge adossat CO	Unihabitatge aparellat NC	Unihabitatge arreglerat CO	Plurihabitatge aïllat PR	Plurihabitatge agrupat CO	Residència especial CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hoteler CO	Comerç petit CO	Comerç mitjà CO	Comerç gran NC	Oficina CO	Servei de restauració CO	Servei recreatiu NC
SERVEI						
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO

SERVEI				TALLER		
Servei religiós CO	Servei urbà NC	Estació de servei NC	Aparcament CP (1)	Taller artesanal CO	Taller NC	Taller de manteniment NC
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana NC	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (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

Departament de Catalunya  
 Departament de Polítics Territorials  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Condicions particulars	
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(2) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC

**SUBSECCIÓ 3a.-**

**DETERMINACIONS DE LA ZONA TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C**  
( clau 4.C )

**Art. 533 - Definició**  
( NB )

Comprèn el sòl destinat a usos terciaris

**Art. 534 - 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. 535 - Regulació de l'ordenació**  
(NB)

1. Les condicions de l'ordenació fixades en la present secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
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 0,85 m2st/m2s
4. El Pla Parcial preveurà les condicions específiques d'ordenació i protecció del Mas Sitjar, definint una parcel·la que inclogui l'edificació protegida, les construccions tradicionals annexes, així com els terrenys situats al seu entorn.

**Art. 536 - 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

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 CO
RESIDÈNCIA		COMERÇ		SERVEI		
Hotelers PR	Comerç petit CO	Comerç mitja PR	Comerç gran PR	Oficina PR	Servei de restauració PR	Servei recreatiu PR
Servei educatiu CO	Servei sanitari CO	Servei assistencial CO	SERVEI Servei esportiu CO	Servei cultural CO	Servei associatiu CO	Servei administratiu CO
SERVEI			TALLER			
Servei religiós CO	Servei urbà CO	Estació de servei CO	Aparcament CP (2)	Taller artesanal CO	Taller CO	Taller de manteniment CO
INDÚSTRIA		LOGÍSTICA		MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana CO	Indústria agrupada NC	Indústria separada NC	Logística i transport NC	Magatzem CP (3)	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.	NC
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 263 de les presents NNUU.	NC
(3) Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic.	NC

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE	SSU - C
----------------------------	---------

DENOMINACIÓ:	Sector C - Vallvera - Sitjar		
ÀMBIT:	Vial perimetral, sòl urbanitzable no delimitat, carretera d'accés a l'autopista i terme municipal de Girona		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 5	E / 1:2000	Fulls: 5.1, 5.2 i 5.3
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbanitzable		
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

#### I. RELACIÓ DE ZONES

- Zona residencial amb espais oberts en el sector C	( clau 2.C )
- Zona terciària amb espais oberts en el sector C	( clau 4.C )

#### II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

- Superfície total de l'àmbit ( m2 de sòl )	400.500 m2
- Edificabilitat màxima bruta ( m2 sostre total / m2 sòl total )	0,60 m2 st / m2 s
- Densitat màxima:	( nombre màxim habitatges / Ha )
	30 hab / Ha
	( nombre màxim d'habitatges )
	1.200 hab

#### III. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

- Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat ( m2 de sòl )	160.200 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 )	240.300 m2 st	----

#### IV. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

- Superfície mínima de cessió ( m2 sòl )	240.300 m2	60 %	
distribució indicativa del sòl públic de cessió	Viari	----	----
	Espais lliures	----	25 %
	Equipament	----	15 %
	Habitatge protegit	----	----

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SSU - C

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Urbanisme  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Certificat d'Urbanisme de Girona

V. OBJECTIUS

- Crear un àrea de sòl destinat a la localització d'activitats de caràcter terciari, usos comercial, hotelers, de serveis i recreatiu al servei del municipi i del conjunt de l'àrea urbana.
- 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.
- Definir un àmbit de creixement de caràcter residencial, de densitat mitjana i amb possibilitat d'usos diversos, que permetin completar l'estructura urbana i de ciutat a l'entorn de l'equipament hospitalari i del nou eix viari i de dotacions ( Frontissa Est ).
- Configurar una gran àrea d'espai públic, situada entre la frontissa est i el riu Marroc, destinada a la formació d'un parc equipat ( parc urbà i d'equipaments ) amb una posició central a l'interior de l'àrea urbana; aquesta àrea haurà de completar-se amb les actuacions de l'Ajuntament de Girona per a la seva extensió fins el riu Marroc.
- Plantejar un àrea d'espai públic ( parc urbà i equipaments ), situada entre les zones residencials i les zones d'usos terciaris previstes en el Pla General, que s'estendria des de l'autopista ( en el terme municipal de Vilablareix ) fins el sector de Mas Xirgu ( en el terme municipal de Girona ).
- Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura viària bàsica prevista en el Pla General: vial perimetral sud, Passeig Marquès de Camps, i Frontissa Est amb la corresponent connexió amb la carretera d'accés a l'autopista.
- Resoldre adequadament la continuació de l'estructura viària de connexió respecte àrees ja consolidades de la ciutat, tenint en compte la continuïtat de les traces, i el paper estructurador que podrà jugar l'arbrat i el tractament del verd lineal.
- Arbitrar els mecanismes de protecció per preservar i rehabilitar el conjunt i les edificacions del Mas Sitjar.

SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

SSU - C

VI. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- Atenent a l'extensió del sector, i tenint en compte la lògica evolució de les circumstàncies urbanístiques, de les necessitats de sòl i d'habitatge, tendències de creixement, evolució de la demanda, etc. és previsible la seva execució per sub-sectors.
- D'acord amb el que es preveu al Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprova el desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, el present sector podrà ser objecte de desplegament parcial per subsectors.
- Aquests subsectors, a part de complir el que es preveu als articles 57 al 62 del Decret 146/1984, de 10 d'abril, hauran de tenir una extensió mínima de 10ha. i l'avanç de Pla Parcial que es presenti plantejarà els elements bàsics de l'ordenació conjunta, en especial pel que fa a les infraestructures viàries i a les xarxes de serveis i que justifiqui la viabilitat de la proposta de divisió per subsectors
- 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) Les obres complementàries d'urbanització del Pg. Marquès de Camps, en el tram inclòs en el sector.
  - c) La urbanització del Vial Perimetral Sud, en el tram inclòs en el sector.
  - d) 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.
  - e) El soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió que travessen el sector.

2. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

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



**2.3.- Modificació de la normativa de PGOU de la UA-3 Coma Cros.**

La modificació de la normativa del PGOU per la UA-3 Coma-Cros II (fàbrica vella) és la següent:

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 3		
DENOMINACIÓ:	Unitat d'Actuació Coma - Cros II ( fàbrica vella )		
ÀMBIT:	Antigues instal·lacions de la Coma - Cros entre el C/ Dionís i la Sèquia Monar		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.10
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

**I. CARACTERÍSTIQUES GENERALS**

Qualificació	Superfícies		Sòl de cessió		Sòl a urbanitzar	Sostre privat	Sostre cessió
	m2	%	m2	%			
Clau	m2	%	m2	%	m2	m2	m2
a.2	1.158	9,22	1.158	9,22			
D.4	8.948	71,22	8.948	71,22			
a.1	1.257	10,00	1.257	10,00	1.257		
b.1	1.201	9,56	1.201	9,56	1.201		
<b>TOTAL</b>	<b>12.564</b>	<b>100</b>	<b>9.768</b>	<b>77,74</b>	<b>2.278</b>	<b>7.344 (1)</b>	

(1). Aquest sostre d'ús residencial s'ha de traslladar a un altre indret i tindrà l'obligació de complir amb la reserva d'habitatges de protecció que contempli la legislació vigent.

- Índex d'edificabilitat bruta privada ( m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit )	0,585
--	-------

## II. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

### 1. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- Obligació de cedir els terrenys i l'immoble destinat a equipament i els terrenys destinats a espais lliures i a vialitat.
- Obligació de fer-se càrrec dels costos d'urbanització de la nova configuració dels carrers Agustí Cabruja, Sant Dionís i l'actual camí dels horts.

### 2. FINQUES AFECTADES:

Cadastral nº: 3175501 ( en la part situada al sud de la Sèquia Monar )

### 3. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Desenvolupament del conveni urbanístic

### 4. PLA D'ETAPES:

1r. Quadrienni

UNITAT D'ACTUACIÓ

UA - 3

## III. OBJECTIUS

### A. OBJECTIU GENÈRIC:

Els fixats en el conveni urbanístic.

### B. OBJECTIUS ESPECÍFICS:

1. Aquesta modificació respon als objectius generals del Pla General que contemplava la necessitat de completar els equipaments del centre de l'àrea urbana consolidada alhora que reduir la densitat d'aquesta zona als efectes de millorar la qualitat de vida dels ciutadans, aspecte que ja es contemplava igualment al segon conveni signat l'octubre de 2005 entre l'Ajuntament de Salt i l'INCASÒL que s'adjunta a l'annex 2, on ja es feia constar que l'Ajuntament traslladés el sòstre resultant en aquesta unitat en un altre sector. Per tant en aquesta modificació es deixa constància d'aquesta situació als efectes que en un altre document urbanístic l'ajuntament recuperi aquest aprofitament urbanístic que va adquirir de manera onerosa.

## 2.4.- Quadre de característiques dels paràmetres de la modificació.

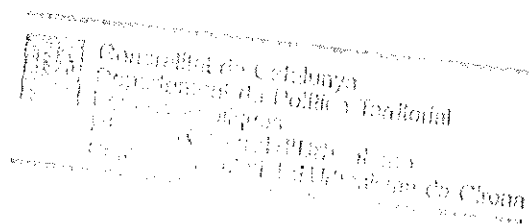
### Del sector urbanitzable no delimitat

Superfície:	348.648 m2s.	Àrea oest	322.755 m2s.
		Àrea centre-nord UA2	25.893 m2s.
Cessions:	57,28 %	199.725 m2st. Que corresponen a :	
		60 % de 322.755 m2s = 193.653 m2 s.u.n.d.	
		Previsió de la UA2 = 6.072 m2s.	
Edificabilitat:	0.531 m2st/m2s	que representen 185.160 m2 st	
		corresponent a $322.755 \times 0.5 = 161.377$ m2 st	
		+ l'existent a la UA2	
			23.783 m2 st
Densitat:	32,40 hab/Ha	que representen 1129 habitatges	
		corresponents a 35 hab/ha ( 32,27 ha) 1129 previstos	
		al S.U.N.D.	
Ús:	residencial-terciari, el residencial bàsicament es concentra en l'espai entre el Pg. Marquès de Camps i el sector Vallvera-Sitjar.		

La superfície inicialment prevista d'aquest sector de 346.316 m2 s'ha reduït a 322.755 m2 per ajustar-se a la delimitació de la modificació del Pla general i del Pla parcial del sector Vallvera-Sitjar, i se li han afegit els 25.893 m2 de la UA-2.

### De la UA-3 Coma Cros II

Superfície	12.564 m2 s
Cessions	12.564 m2 s 100 %
Edificabilitat	0.585 m2st/m2s, que representa un sostre total de 7.344 m2 st.
Densitat	58,4 hab/ha, que representa un total de 73 habitatges.



## 2.5.- Quadre comparatiu.

### Del sector urbanitzable no delimitat

	Pla vigent SUND	Pla vigent SUND+UA2	Proposta modificació SUND	de
Superfície	346.316 m <sup>2</sup>	372.209 m <sup>2</sup>	348.648 m <sup>2</sup>	
Cessions per dotacions	60 %	57,45% 213.861 m <sup>2</sup> s	57,28% 199.725 m <sup>2</sup> s	
Edificabilitat	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s 173.158 m <sup>2</sup> st	0,529 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 196.941 m <sup>2</sup> st	0,531 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 192.504 m <sup>2</sup> st	
Densitat	35 hab/ha 1200 habitatges	32,25 hab/ha 1.200 habitatges	32,40 hab/ha 1.129 habitatges	
Ús	Residencial -terciari	Residencial- terciari	Residencial - terciari	

Tot i que aparentment sembla que alguns paràmetres s'han modificat, en el quadre de característiques de la modificació es justifica que en funció de l'aplicació dels paràmetres inicials de cada àmbit no hi ha increment d'aprofitament urbanístic i en realitat el que passa és que els terrenys de sòl urbà no consolidat que s'afegeixen al nou sector aporten un excés d'aprofitament al conjunt del sector, beneficiant-se així la totalitat dels propietaris.

### De la UA-3

	Pla vigent	Modificació
Superfície	12.564 m <sup>2</sup>	12.564 m <sup>2</sup>
Cessions per dotacions	77,74 % 9.768 m <sup>2</sup> s	100 % 12.564 m <sup>2</sup> s
Edificabilitat	0,585 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s 7.344 m <sup>2</sup> st	0,585 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> 7.344 m <sup>2</sup> st
Densitat	58,4 hab/ha 73 habitatges	58,4 hab/ha 73 habitatges
Ús	Residencial	Sistemes urbanístics

### 3.- INFORME AMBIENTAL

Els canvis introduïts per la modificació de Pla General afecten a tres sectors i a una reserva de vialitat, els quals s'analitzen desglossadament.

#### *Sòl Urbanitzable No Delimitat*

La modificació preveu que el percentatge de sòl públic serà del 58% i el d'aprofitament privat del 42%.

Tot i el risc de deslocalització de part de la zona verda de l'actual Sòl Urbanitzable No Delimitat amb la incorporació de les Unitats d'Actuació 2 i 3, augmentant la densitat real a la zona Vallvera-Sitjar, la zona verda real resultant dins l'actual sector del Sòl Urbanitzable No Delimitat continuarà superant el mínim del 10% d'espais lliures requerit pel Decret Legislatiu 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, evitant generar-hi una eventual manca d'espais lliures.

#### *Unitat d'Actuació 2 (Coma-Cros I (fàbrica nova))*

La desaparició del sòl industrial a la Unitat d'Actuació 2, actualment ocupat per la indústria Girona Tèxtil, reduirà l'impacte del casc urbà sobre el Parc de les Deveses, a més del trànsit de camions dins el casc urbà. El Pla Especial de les Deveses - parc de les terres i aigües del Ter, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 3 de novembre de 2009, inclou aquesta unitat d'actuació dins l'àmbit Territoris de Frontera, pels quals diu que "la proximitat entre Parc i Ciutat requereix d'una atenció especialitzada".

Caldria preveure una dotació de Zona Verda a l'actual Unitat d'Actuació 2 per donar continuïtat al Parc Monar 2 descrit al Pla General, potenciant l'acció també respecte els impactes del casc urbà sobre el Sòl No Urbanitzable, facilitant una transició més harmònica entre la ciutat i el medi rural i revaloritzant la Sèquia Monar en facilitar la prolongació del Parc Monar 2; així com l'accés verd al Parc de les Deveses des dels sectors Mas Masó i Veïnat considerat al Pla Especial del Parc de les Deveses - parc de les terres i aigües del Ter.

#### *Anul·lació de la Reserva de Vialitat corresponent al vial d'accés a Girona Tèxtil.*

L'eliminació del vial respecte el Parc de les Deveses tindrà un efecte positiu molt important sobre el patrimoni, evitant sorolls, gasos i freqüentació, a més de la preservació de les hortes afectades.

#### *Unitat d'Actuació 3 (Coma-Cros II (fàbrica nova))*

Preveu la desaparició de les dues Zones Residencials amb Volumetria Específica: 2.3 de cada banda de la Factoria Cultural Coma Cros per dotacions comunitàries.

Ambdós espais actualment estan ocupats per sengles aparcaments. El Pla Especial del Parc de les Deveses - parc de les terres i aigües del Ter també situa aquest sector dins l'àmbit Territoris de Frontera i el seu Plànol d'ordenació del Parc reflecteix la situació estratègica de l'espai lliure a l'est de la Factoria Cultural Coma Cros dins l'eix d'accés al Parc de les Deveses des dels sectors Mas Masó i Veïnat, qüestió que caldrà tenir en compte a la zona propera al Pont de les Vetes.

La construcció d'habitatges hagués augmentat la densitat del barri i la pantalla entre el casc urbà i el Parc de les Deveses, el canvi evitarà incrementar l'impacte del casc urbà sobre el Parc.

Així doncs, des d'un punt de vista medi ambiental, els canvis proposats no condicionen negativament el desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Delimitat i milloren la façana urbana respecte al Parc de les Deveses, i en qualsevol cas quan es tramiti el pla parcial de delimitació s'haurà de subjectar al procés d'avaluació ambiental.

#### **4. MOBILITAT**

No cal estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no es tracta d'un dels supòsits previstos a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, per què la modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable .

#### **5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Del sector urbanitzable no delimitat :

La modificació comporta destinar a equipaments els terrenys de l'antiga UA-2, bàsicament esportius, pel que no caldrà executar el vial rodat important que requeria l'indústria existent i que travessava les hortes, la qual cosa a més a més de representar una millora ambiental notable representarà per les finances municipals un estalvi considerable en quant al seu manteniment i conservació. En aquest cas a més a més l'Ajuntament s'estalvia la seva col·laboració en l'execució d'aquest vial que s'havia acordat en conveni.

Al tenir el sector uns paràmetres ordinaris , s'obté un aprofitament suficient per garantir que el sector és sostenible econòmicament i més si tenim en compte que hi ha un sostre terciari que fàcilment comportarà ingressos municipals en concepte taxes per llicències, impost de construccions, IBI i d'IAE, i en canvi els requeriments respecte el serveis municipals són menors. En qualsevol cas al haver-hi un sostre absolut superior al previst inicialment, cosa que indirectament genera unes plusvàlues complementàries, que repercuteixen també en les cessions d'aprofitament que li corresponen a l'Ajuntament, que en combinació al fet que les despeses de manteniment dels vials seran les mateixes, cal concloure que aquesta modificació reverteix positivament en la sostenibilitat econòmica del sector.

De la UA-3 Coma Cros :

En aquest àmbit la sostenibilitat econòmica agafa un protagonisme extrem per quan la despesa municipal ja està feta i l'equipament parcialment en servei, i en canvi no hi ha hagut cap tipus de reversió econòmica per l'ajuntament, per la qual cosa un dels objectius fonamentals d'aquesta modificació és, ja no solament pels conceptes ordinaris de la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística, sinó per recuperar una inversió en adquisició de patrimoni que va realitzar l'Ajuntament i que per coherència urbanística convé materialitzar en un altre indret i d'aquí la insistència en aquest document en deixar constància que aquest s'ha de traslladar en un espai on s'integri adequadament en el teixit urbà i que no comporti un excés de densificació d'una zona concreta.

## **6. AGENDA**

<b>1er quinquenni</b>	<b>2on quinquenni</b>
Consulta prèvia, Pla parcial de delimitació, processos ambientals i projecte d'urbanització	Projecte de reparcel·lació

Aquesta periodificació es podrà corregir si l'Ajuntament redacta un Programa d'actuació urbanística municipal.

## **7.- ANNEXOS**

- 1.- Conveni urbanístic signat en data 3 d'abril de 1998 entre l'Ajuntament de Salt i l'Incasol.
- 2.- Conveni urbanístic signat en data 18 d'octubre de 2005 entre l'Ajuntament de Salt i l'Incasol.
- 3.- Conveni urbanístic signat en data 6 d'abril de 2009 entre l'Ajuntament de Salt i Gerona Textil, SA.
- 4.- Conveni urbanístic signat el 5 de febrer de 2010 en relació a la modificació de PGOU núm. 3/09.
- 5.- Escrit presentat per Gerona Textil, SA d'acceptació dels canvis que comporta el Text refós.

## **8.- PLÀNOLS**

1. Situació
2. Planejament vigent
3. proposta de modificació
4. estructura de la propietat

Salt, 4 de novembre de 2010

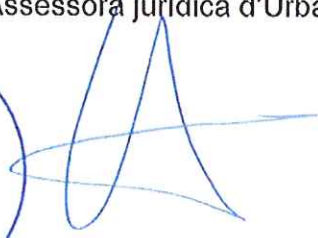
Jordi Font Bel,  
Arquitecte,  
Assessor de l'Àrea d'Urbanisme



Ivan Bustamante i Galera  
Tècnic de Medi ambient



Cristina Sabrià Pacreu  
Assessora jurídica d'Urbanisme







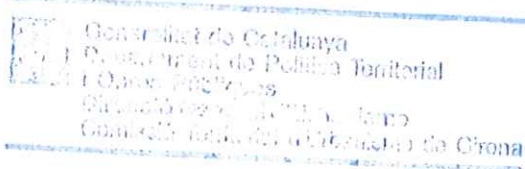
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Institut Català del Sòl



Ajuntament de  
SALT

**CONVENI URBANÍSTIC**

Girona, a 3 d'abril de 1998



**REUNITS**

D'una banda, l'Il·lustre senyor Xavier Corominas i Mainegre, en nom i representació de l'Ajuntament de Salt, del qual és Alcalde-President, per raó del seu càrrec.

De l'altra l'Honorable senyor Pere Macias i Arau, Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en la seva qualitat de President del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl, en nom i representació d'aquest organisme, creat per la Llei 4/80 de 16 de desembre.

Ambdues parts es reconeixen capacitat suficient per a la formalització d'aquest conveni, i

**EXPOSEN:**

- I.- L'Ajuntament de Salt i l'Institut Català del Sòl estan interessats en el desenvolupament d'una actuació de renovació urbana, en l'àmbit ocupat per l'antiga fàbrica Coma-Cros, edifici d'interès històric, del terme municipal de Salt, de 12.490 m<sup>2</sup> de superfície, amb la finalitat de recuperar aquest edifici per al municipi de Salt per destinar-lo a equipament públic.
- II.- Per tal d'executar l'esmentada actuació cal que l'administració adquireixi l'edifici històric de la fàbrica Coma-Cros així com els terrenys que ocupa.
- III.- L'Institut Català del Sòl és l'administració actuant del Sector d'Urbanització Prioritària de la Maçana, que té aprovat definitivament el planejament i inicialment el Projecte de reparcel·lació.
- IV.- Per tal d'activar el desenvolupament del sector "La Maçana", en data 18 de juny de 1996, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Salt van signar un conveni urbanístic, establint-se en el seu apartat tercer que del 10% d'aprofitament urbanístic que correspon a l'Administració actuant (Institut Català del Sòl), la meitat serà cedida a l'Ajuntament de Salt en el Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb els anteriors antecedents, ambdues parts, tal com actuen,

**PACTEN:**

PRIMER.- L'Institut Català del Sòl adquirirà lliure de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, i fins a un import màxim de 247 milions de pessetes, els terrenys i d'edifici de l'antiga fàbrica Coma-Cros.



SEGON.- L'Ajuntament de Salt, per tal de col·laborar a finançar l'adquisició de la fàbrica, cedirà a l'Institut Català del Sòl les finques resultants del Projecte de reparcel·lació "La Maçana", que se li adjudiquen. Aquestes finques, que es grafien en el plànol adjunt número 1, en concret són les següents:

1- La totalitat del domini de la finca resultant número 8 del projecte de Reparcel·lació del Sector "La Maçana", que té la següent descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número 8 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació "la Maçana", del terme municipal de Salt, de figura gairebé quadrangular i de 910 metres quadrats de superfície, amb 3.211 metres de sostre edificable. Afronta al nord amb vial de l'actuació i mitjançant aquest amb la parcel·la núm. 36 que s'adjudica en aquest projecte a l'Ajuntament de Salt; a l'est amb vial de l'actuació i mitjançant aquest amb la parcel·la núm. 5 que s'adjudica en aquest projecte a la Diputació de Girona; al sud amb vial de l'actuació i mitjançant aquest amb la parcel·la núm. 9 que s'adjudica en aquest projecte al Sr. Miquel Pons i Pont; i a l'oest amb vial de l'actuació i mitjançant aquest amb la parcel·la núm. 32 que s'adjudica en aquest Projecte a la societat Residencial Maçana SL:

Qualificació urbanística: Plurifamiliar amb PB comercial

Càrregues: lliure de càrregues

Drets adjudicats: li correspon un percentatge de 3,07963 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Compte de liquidació provisional: afecta al pagament de 21.012.596 PTA, IVA inclòs, en concepte de compte de liquidació provisional.

2.- Finca adjudicada núm. 36 en el Projecte de Reparcel·lació "La Maçana". Té la següent descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el núm. 36 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del sector Maçana, del terme municipal de Salt, de figura irregular i de 1.196 m<sup>2</sup> de superfície, amb 4.712 m<sup>2</sup> de sostre edificable. Afronta al nord mitjançant vial amb la parcel·la núm. 35 que s'adjudica en aquest Projecte a l'Institut Català del Sòl, a l'est mitjançant vial amb la parcel·la núm. 4 que s'adjudica en aquest projecte a la Diputació de Girona; al sud mitjançant vial amb la parcel·la núm. 8 que s'adjudica en aquest projecte a l'Ajuntament de Salt i a l'oest amb la parcel·la núm. 43 qualificada de zona verda.

Qualificació urbanística: plurifamiliar amb PB comercial

Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.



Drets adjudicats: li correspon un percentatge de 4,51922 % del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

Compte de liquidació provisional: afecta al pagament de 41.993.621 PTA, IVA inclòs, en concepte de compte de liquidació provisional.

En el moment de fer-se l'aprovació definitiva de la reparcel·lació "La Maçana", s'adjudicaran les parcel·les abans esmentades amb els números 1 i 2, directament a favor de l'Institut Català del Sòl.

TERCER.- L'Institut Català del Sòl redactarà i l'Ajuntament de Salt tramitarà una modificació puntual del Pla General de Salt, que abastarà l'àmbit de la finca de l'antiga fàbrica Coma-Cros, en virtut de la qual es modificarà la qualificació vigent de sòl industrial per la de residencial i equipament, d'acord amb el plànol número 2 que s'adjunta i amb els següents paràmetres:

Superfície total de sòl: 12.490 m<sup>2</sup>  
Superfície sòl residencial: 2.880 m<sup>2</sup>  
Superfície equipament: 7.796 m<sup>2</sup>  
Superfície espais lliures i vialitat: 1.814 m<sup>2</sup>  
Sostre residencial: 7.056 m<sup>2</sup>st  
Tipologia: Bloc lineal PB+3P



QUART.- L'ordenació del plànol número 2 és indicativa, pel que podrà ajustar-se amb la condició que els paràmetres resultants tinguin un valor econòmic equivalent als especificats al pacte anterior.

CINQUÈ.- L'Institut Català del Sòl, com a contraprestació econòmica a la cessió esmentada a l'atorguen segon, cedirà a l'Ajuntament Salt els terrenys destinats a equipament amb l'edificació, en la nova actuació de renovació urbana de l'antiga fàbrica Coma-Cros, en el moment en que s'aprovi definitivament la modificació puntual del Pla General de Salt.

SISÈ.- Ambdues parts mostren la seva plena conformitat a totes les estipulacions previstes en aquest conveni.

I perquè així consti, signen els compareixents aquest document per duplicat exemplar.

DILI.....

GENCIA: Per fer constar que aquest conveni va ser ratificat per l'Ajuntament plèneri en sessió ordinària celebrada el dia 20 d'abril de 1998, juntament amb els plànols núm. 1 i 2 annexos.

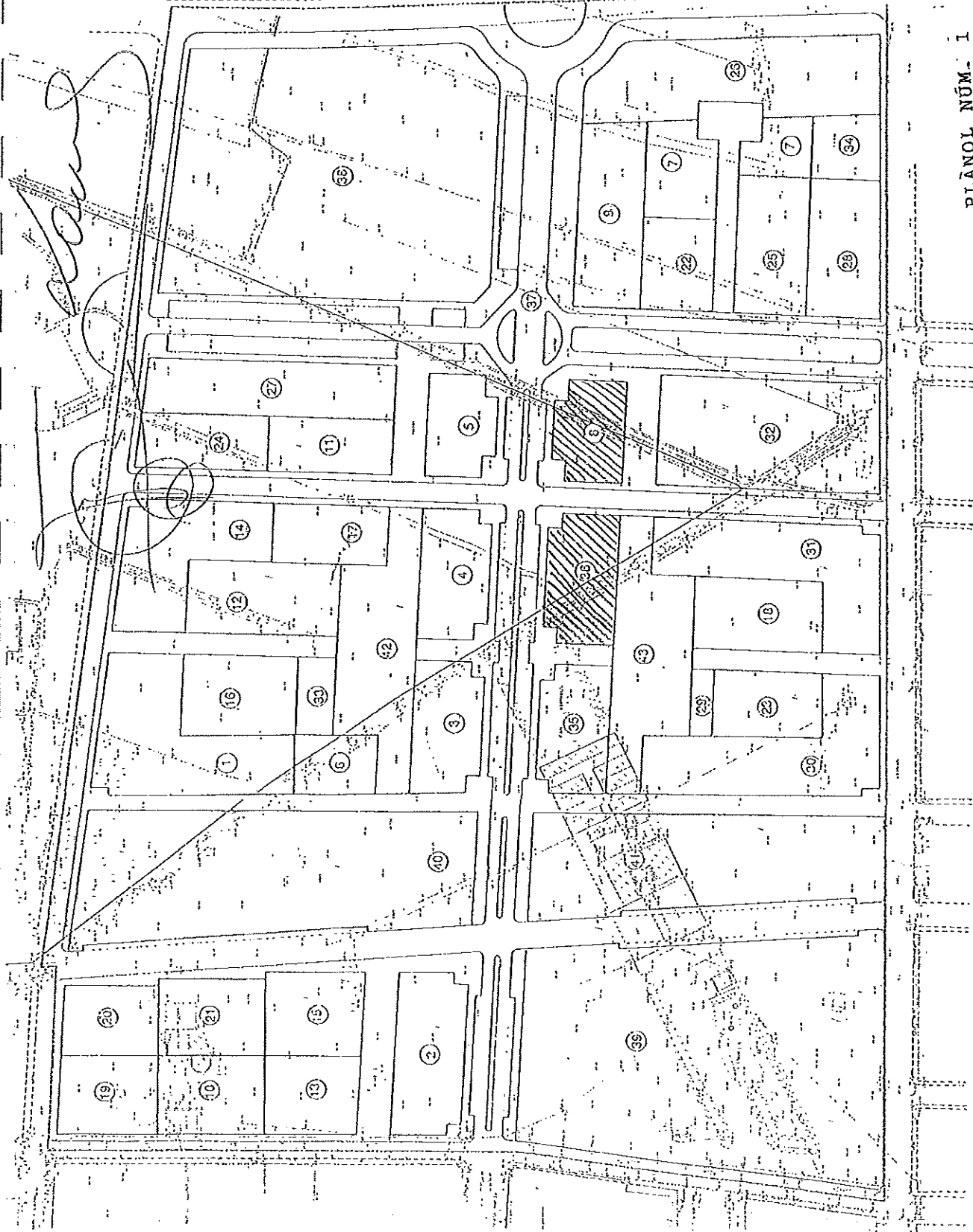
Salt, 21 d'abril de 1998

LA SECRETÀRIA,



M. Lourdes Palomino i Pellicer

PROJEKT  
KONSTRUKČNÍ  
ČÍSLO  
MĚŘITELNOST  
MĚŘITELNOST  
MĚŘITELNOST  
MĚŘITELNOST



PLÁNOL NÚM. 1

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34









**CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SALT I L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL REFERENT A LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES ANOMENADES UA NÚM. 3 (ANTIGA FÀBRICA COMA-CROS), MAS MASSÓ I CAN PATRAC DEL TERME MUNICIPAL DE SALT.**

Barcelona, 1<sup>a</sup> octubre de 2005

Reunits a la seu de l'Institut Català del Sòl, d'una banda el senyor Emili Mas i Margarit, com a Director de l'Institut Català del Sòl i d'altra banda el senyor Jaume Torramadé i Ribas, com Alcalde-President de l'Ajuntament de Salt.

**INTERVENEN**

El primer en raó del seu càrrec, i en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya, adscrita al seu Departament de Política Territorial i Obres Públiques, creat mitjançant Llei 4/80, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya, modificada per la Llei 4/200, de 26 de maig del Parlament de Catalunya.

El senyor Jaume Torramadé i Ribas, Intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Salt.

**ACTUEN**

El senyor Emili Mas Margarit, en qualitat de director de l'Institut Català del Sòl, per acord de Govern de data 21 de Juny de 2005.

El senyor Jaume Torramadé i Ribas, actua com a Alcalde-president i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de règim local.

Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,

**EXPOSEN**

I.- En data 3 d'abril de 1998 l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Salt van subscriure un Conveni urbanístic per al desenvolupament d'una actuació de renovació urbana de 12.490 m<sup>2</sup> de superfície, en l'àmbit ocupat per l'antiga fàbrica Coma-Cros.

II.- En compliment d'aquest conveni l'Institut Català del Sòl va adquirir, lliure de càrregues i gravàmens, ocupants i llogaters, els terrenys i l'antiga fàbrica Coma-Cros fins un import màxim de 247 milions de pessetes, equivalents a 1.484.499,90 € i l'Ajuntament de Salt va tramitar la Modificació puntual de Pla General que incloïa la Unitat d'Actuació número 3 (antiga fàbrica Coma-Cros).

III.- Aquesta Modificació puntual del Pla general d'Ordenació de Salt estableix que l'Institut Català del Sòl serà propietari de les parts situades als extrems Est i Oest de la finca, que seran destinades a ús residencial, mentre que la part central, s'assignarà a l'Ajuntament de Salt, tindrà el caràcter de sòl públic, que haurà de ser cedit per l'Institut Català del Sòl a l'Ajuntament de Salt.





**SISÈ.-** L'Institut Català del Sòl es compromet a executar les obres corresponents al Projecte d'urbanització de la UA núm. 3 (antiga fàbrica Coma-Cros) amb un import de 551.793,25 € IVA inclòs, dels quals 450.839,54 € IVA inclòs són a càrrec de l'Institut Català del Sòl i 100.953,70 € IVA inclòs són a càrrec de l'Ajuntament de Salt.

L'Ajuntament de Salt es compromet a tramitar-lo i aprovar-lo.

L'Ajuntament de Salt es compromet a posar a disposició de l'Institut Català del Sòl els terrenys necessaris per tal de dur a terme les obres d'urbanització que es troben fora de l'àmbit de la UA - 3 (antiga fàbrica Coma-Cros), passatubs i compensació pel sobredimensionat de la E.T.

L'Institut Català del Sòl es compromet a iniciar l'execució de les obres en el termini de 6 mesos, a comptar des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització de la UA núm. 3 (antiga fàbrica Coma-Cros).

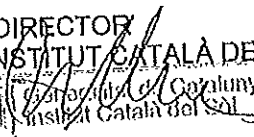
**SETÈ.-** L'Ajuntament de Salt es compromet a urbanitzar l'actuació Can Patrac de conformitat amb el Projecte d'urbanització "Can Patrac" aprovat definitivament el per la Comissió de Govern el 5 d'abril de 2001, amb un import de 435.501,91 € IVA inclòs i l'Institut es compromet a fer efectiu el pagament de la quantitat de 87.512,35 €, IVA inclòs, que corresponen al 100% de les obres d'urbanització del camí dels horts i el 50% de l'Estació Transformadora.

**VUITÈ.-** L'Ajuntament de Salt i l'Institut Català del Sòl acorden compensar els imports manifestats als atorguens, SISÈ i SETÈ, d'aquest conveni, els quals seran revisats de conformitat amb les obres finalment executades a les actuacions, UA núm. 3 (antiga fàbrica Coma-Cros) i Can Patrac i, així mateix es comprometen a abonar la diferència que resulti en el termini de dos mesos prèvia notificació de les factures corresponents, a les que s'hauran d'adjuntar les corresponents certificacions detallades de les obres executades.

**NOVÈ.-** El senyor Emili Mas i Margarit i el senyor Jaume Torramadé i Ribas, tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

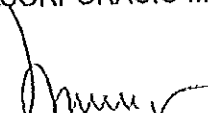

**DESÈ.-** La validesa dels pactes continguts en aquest conveni per contenir competències del Ple de l'Ajuntament de Salt, segons la vigent legislació de Règim Local, requerirà la ratificació del Ple de l'Ajuntament de Salt. Igualment, si s'escau, requerirà la ratificació del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl.

I, en prova de conformitat, els compareixents signen aquest document, per triplicat exemplar

EL DIRECTOR  
L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL  
  
Corporació d'Urbanisme de Catalunya  
Institut Català del Sòl

Emili Mas i Margarit

L'ALCALDE-PRESIDENT DE  
LA CORPORACIÓ MUNICIPAL DE SALT

  
  
Ajuntament de  
SALT  
ALCALDIA

Jaume Torramadé i Ribas



CONVENI URBANÍSTIC  
EN RELACIÓ AL DESENVOLUPAMENT DE LA ZONA INDUSTRIAL AL  
SECTOR COMA CROS I (FABRICA NOVA)-UA2

A la vila de Salt, el dia 6 d' Abril de 2009

REUNIT'S

D'una banda la Sra. IOLANDA PINEDA I BALLÓ, Alcaldessa de l'Ajuntament de Salt, assistida per la Secretària de la Corporació, Sra. M<sup>a</sup> LOURDES PALOMINO PELLICER

I de l'altre el Sr. [REDACTED], veí de [REDACTED], amb domicili al carrer [REDACTED], amb DNI núm. [REDACTED]

INTERVENEN

La Sra. IOLANDA PINEDA I BALLO, en la seva qualitat d'Alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Salt.

El Sr. [REDACTED], en la seva qualitat de Conseller Delegat de [REDACTED], societat domiciliada a Salt, [REDACTED], constituïda mitjançant escriptura de data 28 de febrer de 1979, davant el Notari de Barcelona, Sr. Manuel Ocaña Campos, modificada per diferents escriptures entre les quals hi ha la d'adaptació a la legislació vigent, autoritzada davant del notari de Girona, Sr. Arturo Pérez Morente, en data 29 de Juny de 1992, inscrita al Registre Mercantil de Girona, al [REDACTED], inscripció 20<sup>a</sup>, CII [REDACTED]

Actua degudament facultat en la seva condició de Conseller Delegat de la referida entitat, segons resulta de l'escriptura atorgada davant el Notari Leopoldo Martínez de Salinas Alonso de data 14 de març de 2.007 i essent competència del Consell d'Administració segons l'article 30 de l'escriptura de data 29 de Juny de 1992 les més àmplies facultats en ordre al govern, administració i representació de la societat, en judici i fora d'ell, i en la seva conseqüència podrà atorgar tota classe d'actes o contractes, la qual aporta com a part inseparable d'aquest conveni.

MANIFESTEN:

1.- Que "[REDACTED]" i l'Ajuntament de Salt són propietaris en règim de propietat horitzontal de la PARCEL·LA CADASTRAL [REDACTED], de la qual la societat [REDACTED] és propietària del 72,6% i l'Ajuntament de Salt del 27,4%



restant, havent quedat adjudicades a [REDACTED] a l'Ajuntament de Salt les enllats següents:

.Fincas titularitat de "[REDACTED]";

.Referència cadastral: [REDACTED]

.Descripció registral: "URBANA.-ENTIDAD NUMERO UNO. PORCION DE TERRENO sito en término municipal de SALT, sobre el que existe construido un EDIFICIO INDUSTRIAL en forma de L, formado por una nave en dirección Este-oeste, de 21 metros de ancho por 175 metros de largo aproximadamente y que lleva unida por su lado Este otro cuerpo de edificio de una longitud de unos 30 metros por 42 metros de ancho aproximadamente; y en su lado oeste, un pasillo, de unos 4 metros de ancho por 42 metros de largo aproximadamente, que comunica con un cuerpo de edificio de unos 30 metros de largo por 21 metros de ancho aproximadamente. Su construcción es de estructura metálica, con paredes de ladrillo y cubierta de fibrocemento con desván, estando destinada a ubicar maquinaria textil de hilatura y tisaje. Anejo a la construcción principal en su cara Norte hay un cuerpo de edificio auxiliar de doble altura, donde se ubica además de los servicios higiénicos, la instalación de la central de climatización que se prolonga por canales subterráneos para la circulación de aire en el pavimento con la nave. En el rincón Norte-Oeste, existe un recinto de unos 17 x 15 metros aproximadamente con cubierta independiente donde se ubica la caldera de vapor, y en el rincón Norte-este existe un depósito elevado de hormigón armado para agua, de una capacidad de unos 60 metros cúbicos aproximadamente. Comprende una total superficie construida de SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA metros cuadrados. Todo ello construido sobre parte de un terreno de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES COMA VEINTE metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Este, con un camino; por la izquierda entrando, sur, en parte con propiedades de la compañía "Sucesora de J. Coma y Cros, SA" mediante puente, y en parte con finca número dos; por la derecha, Norte, otro puente, con un camino; por el fondo, oeste, con resto de fincas de propiedad de la compañía "Financiera Inmobiliaria, SA". COEFICIENTE: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de SETENTA Y DOS COMA SEIS por ciento.

PROCEDENCIA: División horizontal de la finca [REDACTED] al folio [REDACTED] del tomo [REDACTED], libro [REDACTED] de Salt, inscripción [REDACTED]

Esta finca tiene a su favor la servidumbre de paso de personas y vehículos sobre la porción de terreno, no edificada, de forma trapezoidal de 305 metros cuadrados, sita en el extremo Este de la entidad número dos, del edificio"

.Inscrita al Registro de la propiedad de Girona al tomo [REDACTED], libro [REDACTED], folio [REDACTED] finca [REDACTED]

.Títol: escritura de divisió, constituïdo en règim de propietat horitzontal i compravenda atorgada pel notari de Barcelona, Sr. Don Ricardo-Isaías Pérez Ballarín, en data 3 de maig de 2001.



**Finca titularitat de l' AJUNTAMENT DE SALT:**

.Referència cadastral: 3176701DG8437E0002MF

.Descripció registral: "URBANA.-ENTIDAD NUMERO DOS. PORCION DE TERRENO sito en el término de SALT, sobre el que existe construido un EDIFICIO INDUSTRIAL de forma irregular, formado por una nave en dirección Este-Oeste, de 21 metros de ancho por 146 metros de largo aproximadamente. Su construcción es de estructura metálica, con paredes de ladrillo y cubierta de fibrocemento con desván, estando destinada a ubicar maquinaria textil de hilatura y tsaje. Anexo a la construcción principal en su casa sur hay un cuerpo de edificio auxiliar de doble altura, donde se ubica además de los servicios higiénicos, la instalación de la central de climatización que se prolonga por bajo el pavimento con canales subterráneos para la circulación de aire de la nave. Comprende una total superficie construida de CUATRO MIL VEINTE metros cuadrados. Todo ello construido sobre parte de un terreno de CINCO MIL OCHO metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Este, con un camino; por la izquierda entrando, Sur, en parte con propiedades de la compañía "Sucesora de J. Coma y Cros, SA", mediante puentes por encima de la acequia, y en parte con acequia Monar; por la derecha Norte y fondo, Oeste, con la entidad número uno.

COEFICIENTE: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de VEINTISIETE COMA CUATRO por ciento"

.Inscrita en el Registro de la propiedad de Girona núm. 4, al tomo 3466, libro 340, folio 20, finca núm. 16.257, inscripción 2ª.

.Título escritura de compraventa otorgada por la Notaria María Victoria Pérez Pérez en data 29 de desembre de 2006, número de protocolo 646.

2.- Que l'AJUNTAMENT DE SALT i " [REDACTED] " estan interessats en el desenvolupament de sector de sòl urbà destinat a activitats industrials situat al nord del Rec de Monar, recuperant la zona industrial de l'antiga Coma i Cros.

3.- Que el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal de Salt, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 27 d' abril de 2005 i publicat al DOGC 4444 de 9/08/2005, classifica els terrenys de referència dins el sòl urbà dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 2 Coma Cros I (fàbrica nova), amb qualificació clau 6.1, normativa que s'acompanya com a annex núm. 2, estan previst el seu desenvolupament mitjançant el sistema de compensació dins el primer quadrienni del Pla d'Etapes. Obligacions previstes en el PGOU:

- Cessió dels terrenys destinats a espais lliures i vialitat
- Assumir els costos d'urbanització de la totalitat dels terrenys destinats a espais lliures i a vialitat així com la seva connexió a les xarxes existents.

4.-Que en data 28 de juliol de 2000 es va signar conveni urbanístic entre



l'Ajuntament de Salt i [REDACTED] en el qual s'assumien els següents compromisos:

L'Ajuntament de Salt es compromet a :

1.-Adquirir el sòl necessari per l'obertura del vial d'accés a la zona Industrial mitjançant els procediments que consideri oportuns, inclosa l'expropiació.

2.-Procedir a la redacció del projecte d'urbanització del vial que doni accés a la zona Industrial, simultàniament a la redacció de la Modificació del Pla General que definirà les característiques i el traçat del mateix.

3.-Assumir, com a mínim, el 50% de les càrregues que aquesta obra suposa (projectes, adquisició de sòl afectat i execució d'obres) i executar-la en el termini de sis mesos a partir de la data d'aprovació del Projecte d'Urbanització.

4.-Una vegada suscrit el present Conveni, l'Ajuntament de Salt, previ aixecament d'acord de suspensió de llicències, atorgarà la llicència de parcel·lació, obres i obertures que Gerona Tèxtil, SA, preclui per al desenvolupament de la citada zona Industrial, així com les pertinents llicències d'activitat i usos, sempre i quan s'ajustin a la normativa urbanística i es disposin de les altres autoritzacions preceptives requerides en el seu cas.

GERONA TEXTIL, SA es compromet a:

1.-Assumir el 50% de les càrregues que aquesta obra suposa (projectes, adquisició de sòl afectat i execució d'obres) i fins a un màxim de SETANTA DOS MIL CENT VINT-I-UN EUROS AMB QUARANTA CINQ CENTIMS (72.121,45.-Euros) (DOTZE MILIONS DE PESSETES ), que es farà efectiu en un termini màxim d'un mes des de la data de finalització de les obres.

2.-Lliurar un aval bancari a favor de l'Ajuntament de Salt, en el moment de la signatura del present conveni, per l'import màxim de 12.000.000 pessetes corresponents a 72.121,45.-Euros, en garantia i pagament de les obres, documents tècnics necessaris i obtenció del sòl per a la seva execució.

5- L'ordenació prevista pel Pla General d'Ordenació urbana de Salt per la Unitat d'actuació 2 Coma Cros I ( fàbrica nova) estableix que la franja paral·lela al Rec Monar sigui destinada a vial i que els costos d'urbanització dels terrenys així com la connexió a les xarxes existents són unes obligacions, entre altres, a assumir pels propietaris del polígon. Per l'execució del vial cal enderrocar els cossos construïts en aquesta franja de terreny, que corresponen a una superfície de 1.111 m2 propietat de l'Ajuntament i una de 289 m2 propietat de GERONA TEXTIL, SA.

6.- Que l'Ajuntament de Salt ha elaborat el projecte de "Desconstrucció parcial de la nau Guixeres, inclosa a la Unitat d'actuació 2" en el que es preveu l'enderroc de





la nau propietat de l'Ajuntament de Salt.

7.-Les dues parts, AJUNTAMENT DE SALT I GERONA TEXTIL, SA estimen necessari subscriure un conveni urbanístic pel que fa al desenvolupament del sector, per tal de satisfer les necessitats mútues i en aquest sentit permetre l'actuació immediata que vol impulsar l'Ajuntament sense que això comporti dificultat el funcionament de l'activitat existent, i en aquest sentit, estableixen les següents

### ESTIPULACIONS

**PRIMERA.-** És objecte del present conveni deixar sense efecte el conveni signat entre l'Ajuntament de Salt i la societat Gerona Textil, SA el 28 de juliol de 2000 i les obligacions derivades del mateix, per la qual cosa l'Ajuntament de Salt retornarà a GERONA TEXTIL, SA l'aval disposat en garantia de les obligacions assumides en aquell conveni en el moment de la signatura del present conveni, d'import 72.121,45.-Euros.

**SEGONA.-** L' AJUNTAMENT DE SALT modificarà el Pla General d'Ordenació Urbana de Salt per tal d'eliminar la previsió de la futura via que havia d'enllaçar la unitat d'actuació UA-2, passant per les Deveses, i fins connectar amb la Fronissa de Santa Eugènia.

**TERCERA.-** L'AJUNTAMENT DE SALT es farà càrrec de les despeses de redacció de projectes i de la totalitat dels costos corresponents a l'enderroc de les naus que ocupen el sòl qualificat de viari en el tram paral·lel a la Sèquia Monar, així com de l'acondicionament del viari paral·lel a la Sèquia Monar que doni servei a les activitats que l'Ajuntament exerceixi en aquest àmbit i de la reforma de l'edificació existent propietat de l'Ajuntament. A tal efecte l'AJUNTAMENT DE SALT ha elaborat el projecte de "Desconstrucció parcial de la nau Gulxeres, inclosa a la Unitat d'actuació 2" que preveu l'enderroc de la part de la nau titularitat de l'Ajuntament de Salt afectada de via de 1.111 m<sup>2</sup> i de pressupost estimat de 176.040,80.-euros, i redactarà un annex a aquest projecte que contempli l'enderroc de la nau propietat de Gerona Textil, SA de 289 m<sup>2</sup> afectada de via. L'Ajuntament de Salt assumirà la totalitat dels costos de realització d'aquestes obres, i també els que no figuren en el projecte anteriorment esmentat i que són els d'acondicionament del viari paral·lel a la Sèquia Monar que doni servei a les activitats que l'Ajuntament exerceixi en aquest àmbit i de reforma de l'edificació existent propietat de l'Ajuntament de Salt, no essent l'import d'aquestes obres repercutible a GERONA TEXTIL, SA, ni les futures obres d'urbanització d'aquest viari.

**QUARTA.-** GERONA TEXTIL, SA manifesta el seu CONSENTIMENT a les obres contemplades en el projecte elaborat per l'Ajuntament de Salt de "Desconstrucció parcial de la nau Gulxeres, inclosa a la Unitat d'actuació 2" i autoritza a l'Ajuntament de Salt a redactar un annex al projecte que prevegui l'enderroc de la

nau de 289 m2 propietat de Gerona Tèxtil, si l a executar l'enderroc d'aquesta nau, i autoritza també les obres que realitzi l'Ajuntament de Salt d'acondicionament del vial paral·lel a la Sèquia Monar que doni servei a les activitats que l'Ajuntament exerceixi en aquest àmbit i la reforma de l'edificació existent propietat de l'Ajuntament de Salt.

**CINQUENA.-** L'AJUNTAMENT DE SALT I GERONA TEXTIL, SA acorden la cessió de les porcions de 1.111 m2 i 289 m2 dels terrenys de la seva respectiva propietat i tal i com es grafien al plànol que figura com annex 1 a aquest conveni, per destinar-les al pas de vianants de manera anticipada a la reparcel·lació i es comprometen a mantenir converses per tal de formalitzar una reparcel·lació voluntària de mutu acord.

**SISENA.-** L'Ajuntament de Salt garanteix a Gerona Tèxtil, SA els accessos per grans camions a les instal·lacions industrials en iguals condicions a les que s'han vingut realitzant des de que es signà el conveni el 28 de juliol de 2.000 i es compromet a garantir-li l'accés, tant a Gerona Tèxtil com en el seu cas a tercers que poguessin adquirir la nau industrial.

**SETENA.-** Aquest conveni serà sol·mès a ratificació pel Ple de l'Ajuntament en la propera sessió ordinària que se celebri.

**VUITENA -** Les parts renuncien a interposar qualsevol demanda o reclamació respecte al pactat en aquest conveni i en l'anterior conveni de 28 de juliol de 2.000. Donada la naturalesa jurídica d'aquest conveni les incidències derivades del mateix seran resoltes, en última instància, per la jurisdicció contenciosa-administrativa.

Llegit el present document i el plànol que figura com annex 1 que s'acompanya i essent de conformitat per les ambdues parts, el signen les dues parts juntament amb el document acompanyat per duplicat en el lloc i la data que figuren a l'encapçalament.




En dono  
LA SECRETÀRIA,

M. LOURDES PALOMINO PELLICER

GERONA TEXTIL, SA

.....//GÈNCIA: El text d'aquest conveni va ser aprovat pel Ple de la Corporació en sessió ordinària celebrada el dia 27 d'abril de 2009 per 20 vots a favor (PSC-PM, ERC, CIU i IPS-ICV) i 1 abstenció (PPC).

 LA SECRETÀRIA  
Ajuntament de  
SALT  
SECRETARIA  
M<sup>re</sup> Lourdes Palomino I Pellicer  
Salt, 28 d'abril de 2009

18  
9

(

(



Pla General d'Ordenació del Territori  
 Coma i Sèrre de Girona

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 2
-------------------	--------

DENOMINACIÓ:	Unitat d'Actuació Coma - Cros I ( fàbrica nova )		
ÀMBIT:	Instal·lacions Industrials de la Coma - Cros al nord de la Sèquia Monar		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrre - 3	E / 1:1000	FULL: 3.10
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

### I. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Qualificació	Superfícies		Sòl de cessió		Sòl a urbanitzar	Sostre privat	Sostre cessió
	m2	%	m2	%			
Clau							
6.1	19.819	76,54				23.783	
A.2	3.103	11,98	3.103	11,98	3.103		
b.1	2.971	11,47	2.971	11,47			
<b>TOTAL</b>	<b>25.893</b>	<b>100</b>	<b>6.074</b>	<b>23,45</b>	<b>6.074</b>	<b>23.783</b>	

- Índex d'edificabilitat neta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl us privat )	1,20
- Índex d'edificabilitat bruta privada	( m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit )	0,919

### II. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

#### EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ:

- Obligació de cedir els terrenys destinats a espais lliures i vialitat.
- Obligació de fer-se càrrec dels costos d'urbanització de la totalitat dels terrenys destinats a espais lliures i vialitat així com la seva connexió a les xarxes existents.

#### 2. FINQUES AFECTADES:

Parcel·la cadastral nº: 3175501 ( en la part situada al nord de la Sèquia Monar )

#### 3. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Preferentment el sistema de compensació

#### 4. PLA D'ETAPES:

1r. Quadrienni

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 2
-------------------	--------

### III. OBJECTIUS

#### A. OBJECTIU GENÈRIC:

Obtenir els terrenys destinats a espai lliure al costat de les hortes, els terrenys destinats al pas de vianants al llarg de la Sèquia Monar i els terrenys per a la formació del carrer d'accés des de la zona de Can Patrac, així com executar les corresponents obres d'urbanització.

#### B. OBJECTIUS ESPECÍFICS:

1. Es tracta de portar a terme la proposta del Pla General pel que fa a l'ordenació de l'entorn de les instal·lacions industrials existents, situades al nord de la Sèquia Monar.
2. El Pla Preveu el manteniment de l'activitat industrial en aquesta àrea de la ciutat i, a la vegada, defineix a seu entorn unes àrees d'espai lliure i de vialitat, procurant la millora de les condicions d'integració respecte la zona protegida de les hortes i facilitant el tractament continu dels espais en l'entorn de la Sèquia Monar.
3. Pel que fa a l'accessibilitat a l'àrea industrial, el Pla General preveu la formació d'un nou camí d'accés, des de la futura Frontissa est i a través d'una de les peces del Parc de la Sèquia Monar, aquesta nova via no està inclosa en la present unitat d'actuació. En canvi sí que s'inclou el nou traçat del carrer que modifica l'actual camí de les hortes i que enllaça aquest sector amb la resta del sòl urbà.
4. Pel que fa a l'edificació, el Pla defineix les separacions mínimes respecte a la delimitació de la pròpia zona remittent a les condicions d'edificació de la zona industrial de gran indústria urbana.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100





restant, havent quedat adjudicades a Gerona Textil i a l'Ajuntament de Salt les entitats següents:

**.Finca titularitat de "GERONA TEXTIL. SA":**

.Referència cadastral: .....

.Descripció registral: "URBANA.-ENTIDAD NUMERO UNO. PORCION DE TERRENO sito en término municipal de SALT, sobre el que existe construido un EDIFICIO INDUSTRIAL en forma de L, formado por una nave en dirección Este-oeste, de 21 metros de ancho por 175 metros de largo aproximadamente y que lleva unida por su lado Este otro cuerpo de edificio de una longitud de unos 30 metros por 42 metros de ancho aproximadamente; y en su lado oeste, un pasillo, de unos 4 metros de ancho por 42 metros de largo aproximadamente, que comunica con un cuerpo de edificio de unos 30 metros de largo por 21 metros de ancho aproximadamente. Su construcción es de estructura metálica, con paredes de ladrillo y cubierta de fibrocemento con desván, estando destinada a ubicar maquinaria textil de hilatura y tisaje. Anejo a la construcción principal en su cara Norte hay un cuerpo de edificio auxiliar de doble altura, donde se ubica además de los servicios higiénicos, la instalación de la central de climatización que se prolonga por canales subterráneos para la circulación de aire en el pavimento con la nave. En el rincón Norte-Oeste, existe un recinto de unos 17 x 15 metros aproximadamente con cubierta independiente donde se ubica la caldera de vapor, y en el rincón Norte-este existe un depósito elevado de hormigón armado para agua, de una capacidad de unos 60 metros cúbicos aproximadamente. Comprende una total superficie construida de SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA metros cuadrados. Todo ello construido sobre parte de un terreno de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES COMA VEINTE metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Este, con un camino; por la izquierda entrando, sur, en parte con propiedades de la compañía "Sucesora de J. Coma y Cros, SA" mediante puente, y en parte con finca número dos; por la derecha, Norte, otro puente, con un camino; por el fondo, oeste, con resto de fincas de propiedad de la compañía "Financiera inmobiliaria, SA" . COEFICIENTE: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de SETENTA Y DOS COMA SEIS por ciento.

PROCEDENCIA: División horizontal de la finca no  
libre a

Esta finca tiene a su favor la servidumbre de paso de personas y vehículos sobre la porción de terreno, no edificada, de forma trapezoidal de 305 metros cuadrados, sita en el extremo Este de la entidad número dos, del edificio"

.Inscrita al Registre de la propietat de Girona al tom 15  
finca

.Títol: escritura de divisió, constitució en règim de propietat horitzonal i compravenda atorgada pel notari de Barcelona, Sr. Don Ricardo-Isalás Pérez Ballarín, en data 3 de maig de 2001.



**Finca titularitat de l' AJUNTAMENT DE SALT:**

.Referència cadastral: 3176701DG8437E0002MF

.Descripció registral: "URBANA.-ENTIDAD NUMERO DOS. PORCION DE TERRENO sito en el término de SALT, sobre el que existe construido un EDIFICIO INDUSTRIAL de forma irregular, formado por una nave en dirección Este-Oeste, de 21 metros de ancho por 146 metros de largo aproximadamente. Su construcción es de estructura metálica, con paredes de ladrillo y cubierta de fibrocemento con desván, estando destinada a ubicar maquinaria textil de hilatura y tisaje. Anexo a la construcción principal en su casa sur hay un cuerpo de edificio auxiliar de doble altura, donde se ubica además de los servicios higiénicos, la instalación de la central de climatización que se prolonga por bajo el pavimento con canales subterráneos para la circulación de aire de la nave. Comprende una total superficie construida de CUATRO MIL VEINTE metros cuadrados. Todo ello construido sobre parte de un terreno de CINCO MIL OCHO metros cuadrados. LINDA: Por su frente, Este, con un camino; por la izquierda entrando, Sur, en parte con propiedades de la compañía "Sucesora de J. Coma y Cros, SA", mediante puentes por encima de la acequia, y en parte con acequia Monar; por la derecha Norte y fondo, Oeste, con la entidad número uno.

COEFICIENTE: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de VEINTISIETE COMA CUATRO por ciento"

.Inscrita en el Registro de la propiedad de Girona núm. 4, al volum 3466, llibre 340, foli 20, finca núm. 16.257, inscripció 2ª.

.Títol escriptura de compravenda atorgada per la Notaria Maria Victoria Pérez Pérez en data 29 de desembre de 2006, número de protocol 645.

La classificació urbanística d'aquests terrenys d'acord amb el Pla General d'ordenació Urbana de Salt és de sòl urbà no consolidat, inclòs dins la unitat d'actuació -2 Coma Cros I ( fàbrica nova). I els usos admesos són l'industrial, clau 6.1.

2- Que l'AJUNTAMENT DE SALT i " GERONA TEXTIL, SA" varen subscriure conveni urbanístic en data 6 d'abril de 2.009 en relació al desenvolupament de la zona industrial al sector Coma Cros I (fàbrica Nova)-UA2, en el qual es deixava sense efecte el conveni signat entre l'Ajuntament de Salt i Gerona Textil el 28 de juliol del 2.000, l'Ajuntament es comprometia a modificar el Pla General d'Ordenació Urbana per tal d'eliminar la previsió de futura vialitat que havia d'enllaçar la unitat d'actuació UA-2 , passant per les Deveses, i fins connectar amb la Frontissa de Santa Eugènia i l'Ajuntament assumia anticipadament a la reparcel·lació les despeses de redacció i de la totalitat dels costos d'enderroc de les naus que ocupen el sòl qualificat de viari en el tram paral·lel a la Sèquia Monar, així com l'acondicionament del vial paral·lel a la Sèquia Monar que doni servei a les activitats que l'Ajuntament exerceixi en aquest àmbit i de la reforma de l'edificació existent propietat de l'Ajuntament, entre altres pactes.

3. Que l'Ajuntament de Salt està tramitant la modificació de Pla General d'Ordenació Urbana de Salt núm. 3/09, que fou aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 18 de maig de 2.009, que preveu la inclusió de l'àmbit corresponent a la UA-2 Coma Cros I (fàbrica nova), i de la UA-1 en un sector de sòl urbanitzable no delimitat a desenvolupar a través d'un pla parcial de delimitació. També estableix les determinacions generals per al sòl urbanitzable no delimitat i estableix que els usos corresponents als terrenys de la UA2 i UA3 seran exclusivament de dotacions comunitàries i preferentment destinats a equipaments culturals i esportius, es regulen també els percentatges de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima d'habitatges i les condicions generals d'edificació i ús. Aquesta modificació de pla general també preveu que s'establirà un règim transitori que garanteixi el manteniment de la indústria existent Gerona Textil situada a la unitat d'actuació UA2 i es concretarà en un conveni de col.laboració que s'haurà de signar prèviament a l'aprovació provisional d'aquesta modificació conforme el sector urbanitzable no tindrà l'obligació d'indemnitzar ni les construccions ni l'activitat existent.

4.- Les dues parts, AJUNTAMENT DE SALT i GERONA TEXTIL, SA estimen necessari subscriure un conveni urbanístic pel que fa al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable no delimitat, per tal de satisfer les necessitats mútues i en aquest sentit regular les obligacions de la societat Gerona Textil en el sector de sòl urbanitzable no delimitat i per tal permetre el manteniment de la indústria existent mentre estigui en funcionament, i en aquest sentit, estableixen les següents

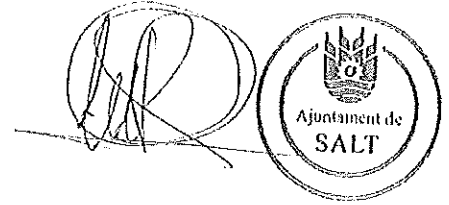
## ESTIPULACIONS

### **PRIMERA.- Objecte del conveni.**

És objecte del present conveni regular les determinacions urbanístiques que la finca descrita en el manifesten primer haurà d'assumir en el nou sector de sòl urbanitzable no delimitat. L'àmbit del sector de sòl urbanitzable no delimitat és el que figura en la modificació de PGOU núm. 3/09 aprovada inicialment pel Ple en sessió de data 18 de maig de 2.009, i de superfície 361.212 m<sup>2</sup> i que figura en el plànol que s'adjunta com **annex I** a aquest conveni.

### **SEGONA.- Compromisos assumits per l'Ajuntament**

1ª.- L'Ajuntament de Salt mitjançant els acords corresponents es compromet a tramitar la modificació de PGOU núm. 3/09 que inclou els terrenys corresponents a la UA-2 i UA-3 dins un sector de sòl urbanitzable no delimitat, que tindrà les següents determinacions:



### Quadre de característiques dels paràmetres de la modificació.

Sector de sòl urbanitzable no delimitat

Superfície: 361.212 m2s. Àrea oest 322.755 m2s.  
Àrea centre-nord UA2 25.893 m2s.  
Àrea centre-nord UA3 12.564 m2s.

Cessions: 58 % - 209.492 m2st. Que corresponen a :  
60 % de 322.755 m2s = 193.653 m2 s.u.n.d.  
Previsió de la UA2 = 6.072 m2s.  
Previsió de la UA3 = 9.767 m2s.

Edificabilitat: 0.533 m2st/m2s que representen 192.504 m2 st  
corresponent a  $322.755 \times 0.5 = 162.377$  m2 st  
+ l'existent a la UA2 23.783 m2 st  
+ l'existent a la ua3 7.344 m2 st

Densitat: 35.24 hab/Ha que representen 1273 habitatges  
corresponents als 1200 previstos al S.U.N.D. i  
els 73 de la UA3

Ús: residencial-terciari el residencial es concentra en l'espai entre el  
Pg. Marquès de Camps i el sector Vallvera-Sitjar

2<sup>a</sup>.- L'AJUNTAMENT DE SALT es compromet a garantir que el Pla parcial de delimitació de la totalitat del sòl urbanitzable no delimitat reguli un règim transitori que permeti el funcionament de l'activitat de la societat GERONA TEXTIL mentre continuï en funcionament.

3<sup>a</sup>.- L'Ajuntament de Salt es compromet a què en la reparcel·lació que es redacti es contemplarà que l'Ajuntament rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta amb destí a equipaments la finca propietat de Gerona Textil. I que es preveuran els mecanismes necessaris per tal que la societat Gerona Textil pugui mantenir la possessió d'aquesta finca fins el moment del cessament de l'activitat per part de la societat Gerona Textil, excepte la part de la finca corresponent al pati objecte de contracte d'arrendament a favor de l'Ajuntament de Salt. Gerona Textil no podrà traspasar el negoci ni arrendar el local ni l'activitat a tercers, solsament s'admetrà el traspàs del negoci si la societat adquirent desenvolupa una activitat tèxtil i ve desenvolupant aquesta activitat tèxtil en els darrers 10 anys a la data del traspàs i sempre que mantingui en funcionament l'activitat existent. S'entendrà que l'activitat de Gerona Textil està en funcionament mentre continuï havent-hi producció tèxtil en aquest emplaçament i tributi en els impostos corresponents.

4<sup>a</sup>.- L'Ajuntament de Salt preveurà en la modificació de Pla General 3/09 una agenda, que inclourà les previsions temporals d'execució de les determinacions de la modificació de pla i del nou sector de sòl urbanitzable no delimitat. Es

contemplarà a l'agenda que els terminis per la redacció del Pla parcial de delimitació del sector s'efectuaran en una etapa de 10 anys.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi redactat el Pla parcial, i sempre que la causa no sigui imputable a Gerona Textil, es podrà demanar que es modifiqui el Pla General del sector i es deixin fora de l'àmbit els terrenys propietat de Gerona Textil.

5ª.- L'Ajuntament de Salt garantirà que en la reparcel·lació que es redacti es contemplarà la possibilitat que Gerona Textil pugui disposar de les finques adjudicades fins al percentatge necessari per fer front a les despeses d'urbanització del sector, fixant-se que podrà alienar o gravar fins el 50% de la superfície de les finques adjudicades que li corresponguin. Respecte l'altre 50%, Gerona Textil no podrà disposar-ne, ni alienar-lo o gravar-lo fins al moment de cessament de l'activitat existent i sempre que es posin a disposició els terrenys a favor de l'Ajuntament, la qual cosa es farà constar expressament en les finques adjudicades a Gerona Textil en el projecte de reparcel·lació .

### **TERCERA.- Compromisos de la societat Gerona Textil**

1ª.- La societat GERONA TEXTIL renúncia a les indemnitzacions que li puguin correspondre pel cessament de l'activitat existent i per les construccions existents de la fàbrica que hi ha actualment en funcionament en els terrenys de la UA-2 Coma Cros I, en el nou sector de sòl urbanitzable no delimitat. Les despeses de d'enderroc de la nau existent aniran a càrrec del nou sector.

2ª.- La societat Gerona Textil rebrà l'aprofitament que li correspongui en el sector de sòl urbanitzable no delimitat en funció de la superfície de la seva finca aportada i contribuirà a les despeses d'urbanització del sector en funció de la participació que li correspongui a la reparcel·lació, les càrregues preexistents sobre les finques aportades seran tingudes en compte en el projecte de reparcel·lació i seran traslladades a les finques de resultat d'acord amb l'establert a la legislació urbanística.

La societat Gerona Textil podrà disposar del terrenys que rebí en concepte de finques adjudicades en el nou sector de sòl urbanitzable no delimitat fins al percentatge necessari per fer front a les despeses d'urbanització del nou sector, aquest percentatge no excedirà del 50% de la superfície de les finques adjudicades que li corresponguin. Respecte l'altre 50%, Gerona Textil no podrà disposar-ne, ni alienar-lo o gravar-lo fins al moment de cessament de l'activitat existent i sempre que es posin a disposició els terrenys a favor de l'Ajuntament, la qual cosa es farà constar expressament en les finques adjudicades a Gerona Textil en el projecte de reparcel·lació .

3ª.- La societat Gerona Textil accepta que en la reparcel·lació que es redacti es contemplarà que l'Ajuntament rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta amb destí a equipaments la finca de la seva propietat i que la societat Gerona Textil podrà mantenir la possessió d'aquesta finca fins el moment del cessament de l'activitat per part de la societat Gerona Textil, excepte la part corresponent al

pati objecte del contracte d'arrendament a favor de l'Ajuntament de Salt, sense que aquesta societat pugui traspassar el negoci ni arrendar el local ni l'activitat a tercers; sols es podrà traspassar el negoci si es tracta d'una empresa del mateix sector tèxtil i ve desenvolupant l'activitat durant els darrers 10 anys i sempre que es mantingui l'activitat de fàbrica de filatures de fibres existent. La societat comunicarà a l'Ajuntament de Salt el cessament de l'activitat i la baixa en els impostos corresponents, sense que l'Ajuntament assumeixi cap càrrega o obligació fiscal o tributària que figuri sobre l'activitat de la societat. Gerona Textil lliurarà a l'Ajuntament la possessió de la finca en el moment del cessament de l'activitat lliure de càrregues, arrendataris i impostos.

Quan es produeixi el cessament de l'activitat de Gerona Textil, l'Ajuntament li concedirà un termini màxim de 18 mesos per desallotjar la fàbrica, per tal que la societat pugui procedir al desmuntatge de la maquinària i demés elements que es trobin a l'interior de la fàbrica.

Mentre la societat Gerona Textil mantingui l'activitat en funcionament i la possessió de la finca tributarà en els impostos municipals.

4ª.- En el moment que Gerona Textil no utilitzi el magatzem situat al costat de la nau propietat de l'Ajuntament en podrà efectuar la cessió anticipada a l'Ajuntament. Quan s'efectuï la cessió d'aquesta porció de finca la societat podrà deixar de tributar en els impostos municipals

**QUARTA.-** Aquest conveni serà sotmès a ratificació pel Ple de l'Ajuntament en la propera sessió ordinària que se celebri, es sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes, garantint-se la consulta presencial i telemàtica de l'accés al seu contingut i se n'haurà de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes de llur aprovació, per què siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament de l'Administració de la Generalitat. Finalitzat el tràmit d'informació pública, s'incorporarà a la documentació de la modificació de Pla General núm. 3/09 i es tramitarà conjuntament amb aquesta, essent objecte dels següents acords d'aprovació que corresponguin.

**CINQUENA.-** El present conveni queda sotmès a la condició de què s'aprovi definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme la modificació de PGOU núm. 3/09 i el pla parcial de delimitació del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb l'estipulat en aquest conveni.

**SISENA.-** Gerona Textil es compromet a fer constar les obligacions assumides en aquest conveni en els futurs contractes que es subscriuguin.

**SETENA -** Les parts renuncien a interposar qualsevol demanda o reclamació respecte al pactat en aquest conveni. Donada la naturalesa jurídica d'aquest conveni les incidències derivades del mateix seran resoltes, en última instància, per la jurisdicció contenciosa-administrativa.

Llegit el present document i el plànol que figura com **annex 1** i que s'acompanya i

essent de conformitat per les ambdues parts, el signen les dues parts juntament amb el document acompanyat per triplicat en el lloc i la data que figuren a l'encapçalament.



OLANDA PINEDA I BALLÓ



GERONA TEXTIL, SA

En donq fe  
LA SECRETÀRIA,



M. LOURDES PALOMINO PELLICER





URB ANUSME / copia  
Secretaria

**IL.LUSTRÍSSIMA ALCALDESSA DE L'AJUNTAMENT DE SALT**

... de Vic, amb DNI núm ... domicili a  
Zona Coma Cros nord Sèquia Monar, de Salt, i en qualitat de Conseller Delegat  
de Gerona Textil, **MANIFESTA:**

Que coneixen el contingut de l'acord adoptat per la CTU de Girona el 29 de setembre de 2010 en relació a la modificació de PGOU 3/09 i el text refós de la modificació de PGOU 3/09.

**EXPOSEN:**

Que accepten els canvis no substancials que comporten en el conveni signat el 5 de febrer de 2010 el text refós de la modificació de PGOU 3/09, i que afecten a l'àmbit del sector no delimitat i al quadre de característiques dels paràmetres de la modificació.

**SOL.LICITEN:**

Que es tingui per presentat aquest escrit en relació al conveni signat el 5 de febrer de 2010 i per manifestada seva conformitat als canvis, i en els seus mèrits s'incorpori aquest document en el conveni subscrit el 5 de febrer de 2010.

Salt, 11 de novembre de 2010

Signatura

## 2.4.- Quadre de característiques dels paràmetres de la modificació.

### Del sector urbanitzable no delimitat

Superfície:	348.648 m2s.	Àrea oest	322.755 m2s.
		Àrea centre-nord UA2	25.893 m2s.
Cessions:	57,28 %	199.725 m2st. Que corresponen a : 60 % de 322.755 m2s = 193.653 m2 s.u.n.d. Previsió de la UA2 = 6.072 m2s.	
Edificabilitat:	0.531 m2st/m2s	que representen 185.160 m2 st corresponent a $322.755 \times 0.5 = 161.377$ m2 st + l'existent a la UA2 23.783 m2 st	
Densitat:	32,40 hab/Ha	que representen 1129 habitatges corresponents a 35 hab/ha ( 32,27 ha) 1129 previstos al S.U.N.D.	
Ús:	residencial-terciari, el residencial bàsicament es concentra en l'espai entre el Pg. Marquès de Camps i el sector Vallvera-Sitjar.		

La superfície inicialment prevista d'aquest sector de 346.316 m2 s'ha reduït a 322.755 m2 per ajustar-se a la delimitació de la modificació del Pla general i del Pla parcial del sector Vallvera-Sitjar, i se li han afegit els 25.893 m2 de la UA-2.

### De la UA-3 Coma Cros II

Superfície	12.564 m2 s
Cessions	12.564 m2 s 100 %
Edificabilitat	0.585 m2st/m2s, que representa un sostre total de 7.344 m2 st.
Densitat	58,4 hab/ha, que representa un total de 73 habitatges.

El projecte de modificació del Pla d'ordenament urbanístic de l'entorn de l'edifici de l'Institut de Recerca i Innovació Tecnològica de l'Institut de Ciències de Catalunya, s'ha elaborat seguint els criteris establerts en el Pla d'ordenament urbanístic de l'entorn de l'edifici de l'Institut de Recerca i Innovació Tecnològica de l'Institut de Ciències de Catalunya, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Barcelona el dia 27 de juny de 2012.

## **8.- PLÀNOLS**

1. Situació
2. Planejament vigent
3. proposta de modificació
4. estructura de la propietat

