

Document que consta de  
13 folis, objecte d'aprova-  
ció provisional per l'Ajunta-  
ment en sessió plenària de  
data.....22 DES. 2008

LA SECRETÀRIA,



Expedient: 09/35363


**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 28 de gener de 2009 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació del PGOU que afecta a les actuacions aïllades AA-3 i AA-4, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, amb les correccions d'ofici de les errades materials següents:

- Es completa la normativa del document afegint el següent paràgraf: Es suprimeix la fitxa de l'actuació aïllada AA-3.
- Es substitueix la denominació d'unitat d'actuació per polígon d'actuació urbanística en el títol i en l'apartat denominació de la fitxa de la normativa, i en el plànol d'ordenació O-2.

Girona, 28 de gener de 2009

  
La secretària de la Comissió Política Territorial

  
Comissió General d'Urbanisme  
Comissió Tècnica d'Urbanisme de Girona

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SALT EN LES ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ

1.- INTRODUCCIÓ.....	3
2.- JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	3
3.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	3
4.- ESTAT I ORDENACIÓ ACTUAL.....	4
AA-3 espai lliure de l'era de Cal Sigarro .....	4
AA-4 espai lliure de la Plaça Lluís Companys.....	4
5.- ORDENACIÓ PROPOSADA.....	7
Modificació a l'AA-3 espai lliure de l'era de Cal Sigarro .....	7
Modificació a l'AA-4 espai lliure de la Plaça Lluís Companys .....	7
6.- CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....	8
7.- NORMATIVA I ESTUDI ECONOMIC .....	8
8.- RELACIÓ DE FINQUES AFECTADES .....	12
9.- RELACIÓ DE PLANOLS.....	13

## 1.- INTRODUCCIÓ

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

## 2.- JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació pretén transformar o suprimir algunes àrees d'actuació aïllada que el Pla General d'Ordenació Urbana preveu. La memòria del pla declara en el seu capítol 11. Desenvolupament del Pla General, que es delimiten un seguit d'actuacions a l'interior de la ciutat destinats a regenerar teixits i a recuperar i potenciar àmplies àrees urbanes. Amb aquests objectius es determinen Sectors de Rehabilitació, Sectors de Millora Urbana i Sectors de Renovació Urbana, així com Unitats d'Actuació i Actuacions Aïllades.

El pla preveu un total de quatre actuacions aïllades i estableix que es desenvoluparan pel sistema d'expropiació. El seu estudi econòmic valora en prop de 1.600.000 € (gener-2002) aquestes quatre actuacions.

Amb la voluntat de replantejar aquesta situació i adaptar-la al moment actual, es proposa la present modificació.

## 3.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

De les quatre àrees d'actuació aïllada que el Pla General d'Ordenació Urbana de Salt assenyala en sòl urbà es volen modificar les dues següents:

AA.3 – Actuació aïllada de l'espai lliure de l'era de Cal Sigarro situada a l'Àrea Esportiva Municipal.

A.A.4 – Actuació aïllada de l'espai lliure de la Plaça Lluís Companys situada a la cruïlla dels carrers Àngel Guimerà i Pere Gallostra.

Les modificacions apareixen grafiades als plànols d'informació I.1, I.2 .

## 4.- ESTAT I ORDENACIÓ ACTUAL

### **AA-3 espai lliure de l'era de Cal Sigarro**

L'objectiu assenyalat pel PGOU és completar l'àrea central d'equipaments i espais lliures que conforma el Parc Esportiu. Està situada en sòl urbà al costat del pavelló esportiu i la piscina municipal. Limiten pel seu costat sud amb el sòl urbanitzable del Sector A "Pla de Salt". El sistema d'actuació que el PGOU assenyala és el conveni compensatori a canvi d'un percentatge de l'aprofitament mig municipal del sector.

### **AA-4 espai lliure de la Plaça Lluís Companys**

El PGOU delimita aquesta actuació aïllada amb l'objectiu d'ampliar l'espai lliure existent davant l'edifici de l'Ajuntament. Està situada en la cruïlla dels carrers Pere Gallostra i Àngel Guimerà. L'ordenació assenyalada preveu una part de l'illa com a eixample urbà clau 1.5 amb una fondària edificable de 16.00m i una alçada de B+4. La part ocupada per l'edifici de la Casa de la Vila està qualificada com a Sistema d'Equipament Administratiu clau D.6. La resta està destinada a Espai Lliure de plaça i Jardí Urbà clau a.1. La seva meitat est està ocupada actualment per dos habitatges unifamiliars en filera, objecte d'expropiació de l'actuació aïllada.

Cal esmentar que la fitxa normativa d'aquesta actuació conté dues incongruències significatives amb la documentació gràfica del PGOU. La fitxa determina que la superfície total de l'actuació és de 1.196 m<sup>2</sup> i que afecta totalment les quatre parcel·les cadastrals 2972806, 2972807, 2972808, 2972809. Per contra tant en el plànol de la fitxa com el plànol 3.9 de classificació i qualificació del sòl urbà s'assenyala un àmbit amb una superfície de 565,57 m<sup>2</sup> i que abasta part de les parcel·les 2972806, 2972807 i 2972808; i deixa fora completament la parcel·la 2972809.

Les fitxes individuals de cadascuna de les actuacions aïllades són les següents:



**ACTUACIÓ AÏLLADA AA - 3**

DENOMINACIÓ: Actuació aïllada de l'espai lliure de l'era de Cal Cigarro		
ÀMBIT: Terrenys municipals destinats a equipament i terrenys de cessió provinents del sector Pla de Salt		
LOCALITZACIÓ: Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.5
CLASSIFICACIÓ: Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: Pla General d'Ordenació		

**I. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ**

**1. DELIMITACIÓ:**

A l'oest i al nord terrenys municipals destinats a equipament, a l'est i al sud terrenys de cessió provinents del desenvolupament del sector de sòl urbanitzable Pla de Salt.

Superfície de l'actuació: 17.018 m<sup>2</sup>.

**2. OBJECTIUS:**

Es tracta de completar l'àrea central d'equipaments i espais lliures que conforma el Parc Esportiu; són terrenys de sòl urbà situats al costat dels que provenen de les cessions del sector Pla de Salt.

**3. QUALIFICACIÓ:**

Parc Urbà (clau A.3)  
Equipament esportiu (clau D.5)

**4. FINQUES AFECTADES:**

Parcel·les cadastrals núm.: 2165601, 2165603, 2165604, 2367804 i 2367805

**5. SISTEMA D'ACTUACIÓ:**

Conveni compensatori a canvi d'un percentatge de l'aprofitament mig municipal del sector Pla de Salt

**6. PLA D'ETAPES:**

1r. Quadreni

**ACTUACIÓ AÏLLADA**

**AA - 4**

DENOMINACIÓ: Actuació aïllada de l'espai lliure de la Plaça Lluís Companys		
ÀMBIT: C/Àngel Guimerà, C/Pere Gallostra		
LOCALITZACIÓ: Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.9
CLASSIFICACIÓ: Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: Pla General d'Ordenació		

## I. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

### 1. DELIMITACIÓ:

Al nord del Carrer Àngel Guimerà i a l'oest del C/ Pere Gallostra.

Superfície de l'actuació: 1.196 m<sup>2</sup>.

### 2. OBJECTIUS:

Àmpliació de l'àrea d'espai lliure existent davant l'Ajuntament que que s'integra al conjunt dels nous espais públics previstos en el present Pla General en aquesta àrea de la ciutat.

### 3. QUALIFICACIÓ:

Plaça i jardí urbà ( clau a.1 )

### 4. FINQUES AFECTADES:

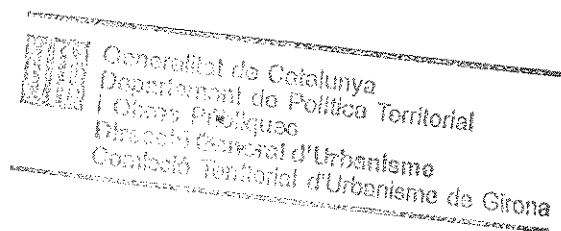
Parcel·les cadastrals núm.: 2972806, 2972807, 2972808, 2972809

### 5. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema d'expropiació

### 6. PLA D'ETAPES:

1r. Quadrieni



## 5.- ORDENACIÓ PROPOSADA

Les modificacions consisteixen en suprimir la AA-3 i corregir l'errada detectada en la AA-4. La ordenació que es proposa per a cadascuna de les dues actuacions aïllades es descriu en els apartats següents.

### **Modificació a l'AA-3 espai lliure de l'era de Cal Sigarro**

Aquesta actuació aïllada ha estat executada plenament en el marc dels dos plans parcials Subsector 1 i Subsector 2 del Pla de Salt. Els seus texts refosos foren aprovats definitivament per la comissió d'urbanisme de Girona del dia 13 de setembre de 2000. Aquest pla parcial establí unes majors cessions externes compensades per l'aprofitament mig dels subsectors. Els dos projectes de compensació assumien els mateixos compromisos.

Les cessions corresponents a aquesta actuació aïllada es realitzaren en l'Acta de Cessió de les finques corresponents a majors cessions externes a l'àmbit dels plans parcials dels Subsectors 1 i 2 del Pla de Salt signada el dia 13 de febrer de 2007.

Per tot l'anterior es proposa eliminar de la normativa del vigent PGOU-2002

### **Modificació a l'AA-4 espai lliure de la Plaça Lluís Companys**

Aquesta modificació puntual té per objectiu corregir una errada del Pla General d'Ordenació Urbana. Existeix una incongruència material entre el plànol 3.9 de la sèrie "3 – Ordenació del sòl urbà" i la fitxa descriptiva de la AA-4. Així en el plànol 3.9 assenyala únicament l'àmbit d'actuació limitat a la part encara de propietat privada de l'espai lliure, amb una superfície de 566,45 m<sup>2</sup> i que es correspon a la meitat septentrional de les parcel·les 2972806, 2972807 i a la totalitat de la 2972808.

Per contra l'apartat "1. Delimitació" de la fitxa descriptiva especifica que la superfície d'actuació és de 1.196 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície es correspon amb la suma de les quatre parcel·les afectades per l'espai lliure que es proposa. En l'apartat "4. Finques afectades" es repeteix que l'àmbit abasta la totalitat de les parcel·les cadastrals 2972806, 2972807, 2972808 i 2972809.

De tot l'anterior queda clar que la voluntat del redactor del PGOU era assenyalar un àmbit compensatori entre les càrregues de cessió i urbanització de l'espai lliure que completa la plaça

del President Companys i els beneficis derivats de l'edificabilitat que es permet en la part nord de les parcel·les.

## 6.- CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

Degut als errors detectats en les actuacions aïllades AA-3 i AA-4 es fa necessari corregir aquesta errors.

La present modificació es realitza en el marc de l'article 108 de la Llei d'urbanisme DL1/2005 "Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei". En el seu apartat 5 especifica que:

*Si, abans de transcórrer els terminis establerts per l'apartat 1, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió dels sistemes en polígons d'actuació o en sectors de planejament, als efectes de llur gestió, els dits terminis resten interromputs i subjectes a l'aprovació definitiva. El còmput dels terminis es reprèn si transcorre un any sense haver-se produït la publicació de l'aprovació definitiva.*

Els propietaris de les finques afectades per l'actuació aïllada AA-4 han sol·licitat en data de 19 de juny de 2007 l'inici de l'expedient expropiatori, per la qual cosa l'Ajuntament de Salt inicia la present modificació.

## 7.- NORMATIVA

Es suprimeix l'actuació aïllada AA-3 perquè ja ha estat plenament executada en el marc dels dos plans parcials, subsector 1 i subsector 2 del pla de Salt.

A continuació figuren la fitxa descriptiva del polígon d'actuació urbanística UA-4 "Espai lliure de la Plaça Lluís Companys" que substitueix l'actuació aïllada AA-4 del mateix nom.

La nova ordenació figura en els plànols O-1 i O-2.

Expedient: 09/35363

**Diligència:** La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 28 de gener de 2009 va adoptar el següent acord:

-1 Aprovar definitivament la modificació del PGOU que afecta a les actuacions aïllades AA-3 i AA-4, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Salt, amb les correccions d'ofici de les errades materials següents:

- Es completa la normativa del document afegint el següent paràgraf: Es suprimeix la fitxa de l'actuació aïllada AA-3.
- Es substitueix la denominació d'unitat d'actuació per polígon d'actuació urbanística en el títol i en l'apartat denominació de la fitxa de la normativa, i en el plànol d'ordenació O-2.

Girona, 28 de gener de 2009

La secretària de la Comissió





DENOMINACIÓ: Polígon d'actuació urbanística de l'espai lliure de la Plaça Lluís Companys		
ÀMBIT: C/Àngel Guimerà, C/Pere Gallostra		
LOCALITZACIÓ: Plànol Sèrie - 3	E / 1:1000	FULL: 3.9
CLASSIFICACIÓ: Sòl urbà		
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: Modificació puntual del Pla General d'Ordenació		

## I. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Qualificació	Superfícies		Sòl de cessió		Sol a urbanitzar	Sostre privat	Sostre cessió
Clau	m2	%	m2	%	m2	m2	m2
1.5	599,34	51,41				2.770,94	
a.1	566,45	48,59	566,45	48,59	566,45		
TOTAL	1.165,79	100	566,45		566,45	2.770,94	-

- Índex d'edificabilitat neta privada (m2 sostre privat / m2 sòl privat)	4,6233
- Índex d'edificabilitat bruta (m2 sostre privat / m2 sòl total àmbit)	2,3769

## II. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ

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

Obligació de cedir els terrenys destinats a espai lliure. L'espai lliure públic es resoldrà contemplant la possibilitat de donar accés a les finques resultants corresponents a les aportades 2972806 o 2972807 als efectes de donar compliment a l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Obligació de fer-se càrrec dels costos d'urbanització de la totalitat dels terrenys destinats a espais lliures. Al tractar-se d'un polígon que no té per objecte la finalitat contemplada a l'article 68.2.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, no té càrregues de cessions d'aprofitament ni cal fer les reserves per habitatges de protecció.

### 2. FINQUES AFECTADES:

Parcel·les cadastrals núm.: 2972806, 2972807, 2972808 i 2972809

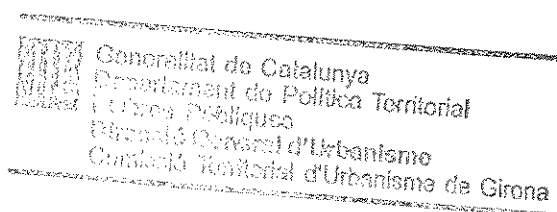
### 3. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

A l'expedient de gestió urbanística es valorarà la possibilitat d'excloure de la reparcel·lació la part de la finca edificada de la parcel·la cadastral 2972809

### 4. PLA D'ETAPES:

2n. Quadreni



## ESTUDI ECONÒMIC

### CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON:

Clau 1.5	599'3 m2 sòl	2.770'94 m2 sostre
a.1	566'45 m2 sòl	

---

1.165'75 m2. Sòl                      2.770'94 m2 sostre

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL M2 SOSTRE:    950 €/m2 sostre

Aquest valor coincideix amb el considerat a l'estudi econòmic presentat per la propietat, que s'utilitza en funció que s'ajusta al valor de mercat obtingut en mostres analitzades.

### VALORACIÓ URBANÍSTICA DEL POLÍGON:

2.770'94 m2 sostre x 950 €/ m2 sostre = 2.632.393 €

### DESPESES:

1.- Indemnitzacions per les construccions existents afectades:

Finca	M2	Cost reposició	Coefficient antiguitat/estat de conservació	Valor	Any construcció
2972806	80	600 €/m2	0'62	29.760 €	1975
2972807	247	1.050 €/m2	0'64	165.984 €	1977
2972808	81	900 €/m2	0'37x0'85	22.927 €	1930
			<b>TOTAL</b>	<b>218.671 €</b>	

2.- Cost enderroc:  $408 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = 16.320 \text{ €}$

3.- Urbanització:  $566'45 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 56.645 \text{ €}$

És un espai de zona verda per la qual cosa el cost ha de ser inferior al que correspondria a un vial. S'afegeix un corrector del 25% per possibles connexions als serveis que ja existeixen al c/. Pere Gallostra.

Cost total :  $56.645 \times 1'25 = 70.806 \text{ €}$

DESPESES TOTALS: $218.671 + 16.320 + 70.806 = 305.797 \text{ €}$
--

### RENDIMENT TOTAL DEL POLÍGON

#### VALOR URBANÍSTIC - DESPESES

$2.632.393 \text{ €} - 305.797 \text{ €} = 2.326.596 \text{ €}$

que dona un valor de repercussió del sostre edificable net de

$2.326.596 / 2.770 = 839'92 \text{ € / m}^2 \text{ sostre}$

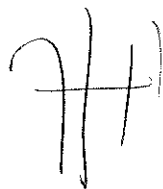
valor que garanteix la viabilitat econòmica del polígon.

## 8.- RELACIÓ DE FINQUES AFECTADES

Els números de referència cadastral de les finques incloses dins aquesta modificació puntual són:

- 2972806
- 2972807
- 2972808
- 2972809

Salt, desembre de 2008



Jordi Font Bel, arquitecte municipal

## 9.- RELACIÓ DE PLANOLS

- I-1 Actuació Aïllada AA-3
- I-2 Actuació Aïllada AA-4
- O-1 Actuació Aïllada AA-3
- O-2 Polígon Actuació Urbanística PAU-4

