

2010/40667-AP

 Ajuntament de  
**SALT**

Document que consta de  
10 folis, objecte d'aprova-  
ció provisional per l'Ajunta-  
ment en sessió plenària de  
data... **19 ABR 2010**  
LA SECRETÀRIA,



**Ajuntament de  
Salt**

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
NÚM. 4/09**

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data **02 JUNY 2010**  
La secretària  
  
Sònia Bofarull i Serrat

**Unitat de Planejament , Gestió i desenvolupament Urbà  
Aprovació provisional**

**Març 2010**

## INDEX

### **1.- MEMORIA I NORMATIVA.....3 a 10**

#### **2. PLANOLS**

1. Plànol de situació
2. Distribució actual . C. Guilleries 62-64-66
3. Nova proposta . C. Guilleries 62-64-66

#### **3.ANNEX**

1. Notes simples del Registre de la Propietat de Girona nº4 acreditatives de la relació de propietaris sobre les finques afectades en els darrers cinc anys.

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU 04/09

### 1.- MEMÒRIA

El Pla General d'Ordenació Urbana de Salt es va aprovar definitivament el passat 5 d'abril de 2002. Des d'aquesta data s'han anat executant les determinacions d'aquest Pla de manera rigorosa i precisa. De tota manera en la gestió diària de l'execució de les determinacions del conjunt del planejament s'han anat detectant una sèrie d'aspectes millorables, dels quals una part caldria que la seva introducció tingués la consideració de modificació puntual i d'altres que simplement cal considerar com errades que s'han de corregir.

Als efectes d'anar millorant el document que permeti en un futur proper a l'Ajuntament elaborar un document de PGOU adaptat a totes les noves legislacions urbanístiques vigents, els serveis de planejament municipal redactaran una sèrie de documents de modificació puntual del PGOU vigent. En aquest sentit el passat mes de febrer de 2009 es va aprovar una modificació del Pla General numerades com 01/09 i 02/09, i ara aquest document té per objecte fer dos noves modificacions i per seguir la numeració establerta és numeren com 04/09 i 05/09.

Cal remarcar que aquestes noves modificacions afecten només aspectes puntuals del sòl urbà que no tenen incidència significativa sobre les determinacions generals de l'ordenació contemplada en el Pla General ni representen alteracions sobre aspectes mediambientals ni sobre mobilitat, pel que resulta innecessari incorporar documents sobre aquests extrems.

La modificació 04/09 és refereix exclusivament al fet de ampliar el sostre residencial sobre una finca construïda sense incrementar la densitat de la finca per adaptar-se a la realitat imposada pel mercat i que en aquests cas coincideix amb la voluntat tant del promotor com de la resta de propietaris de la comunitat, expressada en diversos escrits presentats a l'ajuntament.

La modificació 05/09 és refereix a la supressió de la unitat d'actuació 1 C/Processó, que és un àmbit de reduïda dimensió, pel fet que les motivacions que varen comportar la seva delimitació, per una part es poden considerar satisfetes i per altre les necessitats viàries previstes són totalment prescindibles fins i tot pel propi propietari que teòricament és l'únic beneficiari d'aquest vial manifesta que no el requereix utilitzar-lo ja que això li representaria fer obres importants a l'edifici que no té intenció de fer. Cal fer constar igualment que aquests propietaris no estan inclosos en l'àmbit i per tant en resultarien beneficiats sense participar en els processos d'equidistribució ordinaris.

Aquesta modificació 05/09, si bé es va incloure en el document aprovat inicialment, en funció que cal resoldre les alegacions presentades, la qual cosa probablement representarà introduir modificacions substancials i per tant procedir a un nou tràmit d'informació pública, es suprimeix d'aquest expedient i es tramitarà independentment.

L'Article 94.1.c) del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, en la redacció donada per la llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives estableix que les modificacions

d'instruments de planejament general que comportin la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'especificar en la memòria la identitat de totes 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 i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat.

Tot i que en el document aprovat inicialment s'esmentava la finca amb referència cadastral 2866306 era propietat de EUGESA-PROCAM i que no hi ha hagut canvis de transmissió de propietat en els últims 5 anys, s'incorpora en aquest document la relació de propietaris segons figura al Registre de la Propietat i s'acompanya a aquesta modificació les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat.

Relació de Propietaris i titulars de drets reals sobre les finques afectades durant el cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació segons les dades del Registre de la Propietat.

**. Finca n.º 35. Departament n.º 35. local L-3 situat a la planta baixa.**

Finca n.º 1567 de Salt, volum 35, foli 49

Titularitat: M.ª Angels Anglada, sl

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1ª.
- Servitud, origen de la inscripció 2ª a favor de l'edifici C. Mª Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal·lació d'una antena col·lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**. Finca n.º 36. Departament n.º 36, local L-4 situat a la planta baixa.**

Finca n.º 1568 de Salt, volum 36, foli 44

Titularitat: M.ª Angels Anglada, sl

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1ª.
- Servitud, origen de la inscripció 2ª a favor de l'edifici C. Mª Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal·lació d'una antena col·lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**. Finca n.º 37. Departament n.º 37, local L-5 situat a la planta baixa.**

Finca n.º 1569 de Salt, volum 37, foli 49

Titularitat: M.ª Angels Anglada, sl

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1ª.
- Servitud, origen de la inscripció 2ª a favor de l'edifici C. Mª Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal·lació d'una antena col·lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**. Finca n.º 38. Departament n.º 38, local L-6 situat a la planta baixa.**

Finca n.º 1570 de Salt, volum 38, foli 54

Titularitat: M.ª Angels Anglada, sl

Drets reals:



- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.
- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal.lació d'una antena col.lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**.Finca -- Departament nº 39, local L-7 a la planta baixa.**

Finca de Salt, volum 3000, fols 63, 64

Titularitat: Fidejamentari

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.
- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal.lació d'una antena col.lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**. Finca -- Departament nº40, local L-8 a la planta baixa.**

Finca de Salt, volum 3000, fols 63, 64

Titularitat: Fidejamentari

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.
- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal.lació d'una antena col.lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**.Finca -- Departament nº 41, local L-9 a la planta baixa.**

Finca 17 de Salt, volum 3000, fols 39.

Titularitat: Fidejamentari

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.
- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal.lació d'una antena col.lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**.Finca -- Departament nº 42, local L-10 a la planta baixa.**

Finca de Salt, volum 3000, fols 74

Titularitat: Fidejamentari

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.
- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal.lació d'una antena col.lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

**.Finca -- Departament nº 43, local L-11 a la planta baixa.**

Finca de Salt, volum 3000, fols 79

Titularitat: Fidejamentari

Drets reals:

- servitud de pas a favor de les finques 15.614 a 15.621, indicada en la inscripció 1<sup>a</sup>.



- Servitud, origen de la inscripció 2<sup>a</sup> a favor de l'edifici C. M<sup>a</sup> Angels Anglada, integrat per les cases números 1,3,5,7,9, 11, 12 i 15 de Salt, consistent en la instal·lació d'una antena col·lectiva de TV a la coberta de l'edifici del que forma part aquesta finca, que és predi servent.

Títol d'adquisició de les finques anteriors: Projecte de reparcel·lació sector Maçana, aprovat definitivament en data 25 de juny de 1996 i posterior escriptura de divisió horitzontal atorgada pel notari Sr. José A. Garcia Caballer, en data 29.12.01.

### **PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MPG 04/09 - C/. GUILLERIES.-**

El carrer Guilleries, en la part que correspon al desenvolupament del sector Maçana, hi ha una zona qualificada de zona 1.4<sup>a</sup> que dóna a una zona d'espai lliure públic de grans dimensions i actualment està edificada en B+5. Aquesta edificació té lliure d'ocupació la planta baixa amb la finalitat de destinar-se a usos comercials, en funció que el sostre residencial admès en aquesta parcel·la està esgotat, tot i que no està esgotada la densitat, ja que hi ha una resta sobrant de 6 habitatges, i que l'ús d'habitatge s'admet a la planta baixa.

Com sigui que en tot el temps que porta l'edifici construït, des de l'any 2000, no hi ha hagut sortida comercial a aquests locals i el fet que la majoria dels veïns s'ha mostrat contrari a que els locals ocupin els patis per les possibles afectacions a la qualitat dels habitatges existents a les plantes pis, i també tenint en compte que la dimensió de l'espai lliure públic del davant que actua més de barrera que de potenciació comercial, sembla admissible resoldre la situació regulant la possibilitat d'admetre esgotar la densitat bàsicament ocupant la part dels locals que donen al pati i mantenint l'ús comercial en la part que dóna al carrer.

El sostre edificat de la planta baixa és de 713 m<sup>2</sup> i es proposa destinar a habitatge una superfície de 505 m<sup>2</sup> ( 415,30 m<sup>2</sup> correspondrien pròpiament als habitatges i la resta a la part proporcional dels espais comuns ), deixant la resta de 208 m<sup>2</sup> amb l'ús comercial inicial ( 170 m<sup>2</sup> correspondrien pròpiament als locals comercials i la resta a la part proporcional dels espais comuns ).

En funció que això representa modificar l'ús del sostre de 505 m<sup>2</sup>, passant-los a residencial, caldrà efectuar les cessions destinades a espais lliures públics establertes a l'article 94 del Decret 1/2005 que s'hauran de resoldre amb el seu equivalent econòmic, per la qual cosa s'haurà d'establir un document que garanteixi el compliment d'aquestes obligacions prèviament a l'aprovació provisional d'aquesta modificació, amb la particularitat que la voluntat de l'ajuntament és la d'obtenir un espai per destinar-lo a local social.

Aquesta modificació té la consideració d'actuació aïllada de dotació pel fet de comportar una transformació dels usos preexistents, en aquest cas d'ús comercial a residencial, i per tant s'han de complir amb les reserves contemplades a l'apartat 4 de l'esmentat article 94, i d'acord amb l'apartat c) del 94.5 ja en el seu redactat del decret llei 1/ 2007, en cas que les reserves no és puguin emplaçar en el mateix àmbit, és poden substituir pel seu equivalent econòmic, que l'ajuntament ha de destinar a nodrir un fons per adquirir espais lliures o equipaments.

De l'aplicació de l'article 94.4 és conclou que la reserva per a espais lliures públics és de 22,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial, aplicats al sostre quan

modifica el seu ús, ja que el sostre destinat a altres usos, no s'han d'aplicar ja que l'ús comercial és preexistent. Per tant caldria fer la cessió de 113,62 m<sup>2</sup>, resultant de l'aplicació de 22,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, sobre els 505 m<sup>2</sup> de sostre residencial de nova creació.

La valoració d'aquest sòl, s'ha d'obtenir mitjançant el valor de repercussió aplicant el mètode residual estàtic, i fent el promig entre el percentatge del 15 % de sostre comercial ( 287,95 €/m<sup>2</sup> ), i del 85 % de sostre residencial ( 372,85 €/ m<sup>2</sup> , resultant del 70 % de sostre de renda lliure, del 20 % de protecció en règim general i del 10 % de protecció concertat ), que dona un valor promig de 360,12 € / m<sup>2</sup>. Aquest valor pels 113,62 m<sup>2</sup> a cedir ens dona un valor econòmic de 40.917 €.

Per altra part, cal fer les cessions del 10% d'aprofitament corresponents a l'increment del valor que es genera amb aquesta modificació d'acord amb l'establert a la disposició addicional setzena del text refós de la llei d'urbanisme, aquest deure de cessió al concórrer les circumstàncies de l'article 94.5.c) de la llei d'urbanisme, es poden substituir pel seu equivalent dinerari, que obtenint la diferència entre el valor de repercussió del sostre comercial amb el residencial, ens dona un valor de 84,9 € / m<sup>2</sup>, que representa un valor de l'increment de l'aprofitament de 42.874 €, pel que les cessions per aquest concepte pugen a la quantitat de 4.287,40 €. El deure de pagament substitutori de les cessions, es farà efectiu en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. Aquests diners l'Ajuntament haurà de destinar-los a la finalitat especificada a l'article 153.4 b del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), que regula el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

Aquestes obligacions de cessió inexcusables cal considerar que és compleixen ja que el representant de la propietat ha presentat un document en data 25 de novembre de 2009 en el que dona conformitat a aquestes quantitats corresponents a les reserves d'espais lliures i de cessions d'aprofitament i fer-les efectives prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres.

Cal fer constar que en el tràmit de concessió de llicència d'obres s'haurà de garantir el compliment del nombre de places d'aparcament exigint per la normativa, que no hauria de ser cap obstacle ja que en la llicència d'obres del conjunt de l'edifici hi havia un nombre suficient de places d'aparcament per donar cobertura a aquests nous habitatges

És modifica per tant l'article 409 de la normativa, així ON DIU:

**"Art. 409 - Edificabilitat i densitat d'habitatges**

**(NB)**

1. L'edificabilitat de la zona 1.4 resulta d'aplicar les regles i condicions d'arquitectura que per a cada illa es reflecteixen en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 ( E : 1 / 1000 ).

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancaments, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) la densitat d'habitatges es limitarà a 1 habitatge per cada 90m<sup>2</sup> construïts sobre rasant amb ús

residencial incloent les zones comunitàries destinades a donar-li accés. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. En els edificis existents no es permeten obres ni modificacions que suposin un augment de la densitat d'habitatges.

La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat.

2. L'edificabilitat màxima neta i densitat màxima d'habitatges per a la subzona 1.4a) ve reflectida en el següent quadre segons les finques cadastrals:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m2	SOSTRE COMERCIAL m2	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
1.4a	29677-02+03+04+05	7.745	1141	80 habitatges
1.4a	29677-09	4.147,09	-	42 habitatges
1.4a	29677-10	1.873,91	-	22 habitatges
1.4a	28663-01+06	6.369	941	66 habitatges
1.4a	28663-04+09	5.366	-	56 habitatges

#### HA DE DIR:

- "1. L'edificabilitat de la zona 1.4 resulta d'aplicar les regles i condicions d'arquitectura que per a cada illa es reflecteixen en els corresponents plànols normatius de la Sèrie 3 ( E : 1 / 1000 ).

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancaments, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) la densitat d'habitatges es limitarà a 1 habitatge per cada 90m2 construïts sobre rasant amb ús residencial incloent les zones comunitàries destinades a donar-li accés. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant. En els edificis existents no es permeten obres ni modificacions que suposin un augment de la densitat d'habitatges.

La densitat d'habitatges no s'aplicarà a aquelles edificacions de protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació, destinades a lloguer exclusivament per a joves o tercera edat.

- 2.L'edificabilitat màxima neta i densitat màxima d'habitatges per a la subzona 1.4ª) ve reflectida en el següent quadre segons les finques cadastrals:

ZONIFICACIÓ	UTM	SOSTRE RESIDENCIAL m2	SOSTRE COMERCIAL m2	NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES
1.4ª	29677-02+03+04+05	7.745	1141	80 habitatges
1.4ª	29677-09	4.147,09	-	42 habitatges
1.4ª	29677-10	1.873,91	-	22 habitatges
1.4ª	28663-01+06	6.788	436 *	66 habitatges
1.4ª	28663-04+09	5.366	-	56 habitatges

\*Dels 941 m2 de sostre destinats a ús comercial, és dedueixen els 505 m2 que ara es destinarien a sostre residencial i per tant en quedarien afectats a aquest ús 436 m2. Aquests 505 m2 de sostre que s'admet que es destini a ús residencial , igualment es podran destinar a ús comercial. En cas de destinar-se a ús residencial, en el moment d'atorgament de la llicència d'obres que habiliti el nou ús, prèviament caldrà



donar compliment a les obligacions de cessió derivades de la transformació d'usos que consten a la modificació de Pla General 4/09. "

Com s'ha exposat anteriorment la densitat no es modifica ja que en aquest solar l'edifici construït té 60 habitatges i el nou sostre residencial és resultat amb 6 habitatges, pel que es segueix complint amb el nombre total de 66 habitatges regulats.

En els plànols annexes s'incorpora la solució de distribució aplicada a la planta baixa de l'edifici de referència on es pot constatar com queden situats els habitatges i els locals comercials.

Ref. cadastral de la finca afectada: 2866306

Propietari: Eugesa - Procam, SL

En aquesta finca no hi ha hagut canvis de transmissió de propietat en els últims 5 anys.

#### Justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació. Valoració positiva

A l'article 94 del TRLUC, als apartats 7 i 8 (en la redacció donada per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, aplicable segons la disposició transitòria quarta dos, d'aquesta llei, a les modificacions que no hagin estat resoltes definitivament a l'entrada en vigor de la llei) estableixen que les modificacions d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i la oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents i que l'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa ha de denegar-la.

En aquesta modificació entenem que es donen les circumstàncies per fer-ne una valoració positiva pels motius exposats en aquesta memòria que justifiquen la coherència urbanística d'aquesta proposta pels interessos públics que comportarà una millora mútua en el rendiment d'una construcció existent, actualment sense ús amb el consegüent deteriorament de la imatge urbana de l'entorn i que complementàriament permetrà a l'Ajuntament, mitjançant les oportunes modificacions pressupostàries, obtenir una quantitat econòmica que s'haurà de destinar a un fons que permeti l'adquisició de zones verdes i equipaments de nova creació al municipi. A més, aquesta modificació no incorre en cap dels supòsits de l'article 94.8 del TRLUC de valoració negativa.

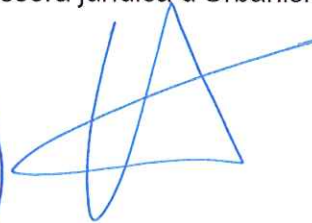
Finalment cal fer constar que aquest increment de sostre residencial no comporta la necessitat de fer reserves d'habitatges de protecció atenent a l'informe complementari favorable en aquest sentit emès per la Direcció General de promoció de l'Habitatge, ja que s'ha valorat el fet que en el conjunt

del sector Maçana de Salt, tot i no resultar obligatori, ja s'han assolit els objectius de protecció d'habitatge legalment establerts.

Salt, 25 de març de 2010

Jordi Font Bel, arquitecte,  
assessor de l'Àrea d'Urbanisme

Cristina Sabrià Pacreu  
assessora jurídica d'Urbanisme



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