



Àrea sòl urbà

net per a aquests usos, dels quals un 40% ja es troba consolidat.

El creixement residencial s'ha concentrat principalment a la zona situada entre el passeig dels Països Catalans i el límit sud de l'àrea urbana, en el sector anomenat Maçana. Les actuacions executades han permès cobrir les necessitats de sòl d'aquestes característiques que tenia el municipi i alhora dotar la zona de l'estructura d'espais lliures urbanitzats prevista pel planejament general que permeten lligar les àrees d'equipaments escolars situades al sud de la població amb la resta de la ciutat consolidada. Aquesta zona es troba totalment urbanitzada i amb un elevat nivell de consolidació del sostre previst.

En aquests últims anys que analitzem s'han desenvolupat, per iniciativa pública, totes les Àrees de Millora Urbana previstes pel Pla General en sòl urbà, cinc en total, pel que fa als treballs de gestió previs als processos d'urbanització i edificació. Entre aquestes destaca la corresponent a la zona nord del municipi que suposarà la nova façana

de la ciutat sobre la sèquia Monar. Aquesta actuació aportarà una millora substancial a la xarxa viària del barri vell i alhora dibuixarà el límit nord entre el nucli urbà Salt i la zona protegida de les hortes i deveses.

Com a aspectes negatius d'aquest procés de creixement, ressaltaria en primer lloc l'escassa participació pública en la producció de sòl urbanitzat per a la construcció d'habitatges "assequibles", en una conjuntura de forta demanda social. Aquest distanciament que es produeix entre la disposició del sector públic (municipal, autonòmic i estatal) a prioritzar inversions per tal de disminuir el dèficit d'habitatges protegits existent i la realitat social que demana l'accés a un habitatge en condicions adequades als seus nivells de rendes serà una qüestió sobre la qual el municipi de Salt i el sistema urbà gironí hauran de reflexionar en els pròxims anys, en què es posaran en marxa extenses àrees de sòl avui urbanitzable.

Una altra qüestió que considero negativa en el procés de creixement

de la ciutat és el fet que les actuals regles del joc del mercat immobiliari han permès que a Salt el sòl urbanitzat de les noves àrees urbanes se situï en el mercat a preus de venda clarament especulatius, fins arribar a produir beneficis de promoció situats entre el 200% i el 300% sobre el preu de cost, considerant en aquest les càrregues derivades de les sessions de sòl per vialitat i dotacions, les corresponents a planejament, gestió i obra urbanitzadora i les càrregues financeres i de promoció. Aquest fet és prou greu perquè es consideri la possibilitat, des dels governs municipals, en col·laboració amb el govern de la Generalitat, d'aplicar els mecanismes que regula la legislació urbanística vigent per tal de garantir una franja en el mercat, de sòl a preus no especulatius, en el moment en què es desenvolupin els sòls urbanitzables que en un futur es programin.