

REPARCEL·LACIÓ DEL
POLÍGON PA_{SMP1} DE
LA ZONA DEL MOLÍ
PETIT.

PROMOTOR:

**Ajuntament de Sant Joan
de les Abadesses**

ARQUITECTE:

Ramon Fortet i Bru

EMPLAÇAMENT:

Molí Petit

MUNICIPI:

Sant Joan de les Abadesses

DATA:

Juliol de 2.013

**DOCUMENTACIÓ ESCRITA I
PLÀNOLS**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA_{SMP1} DEL MOLÍ PETIT

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1 Planejament objecte d'execució.
- 1.2 Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- 1.3 Criteris aplicats en ordre a la valoració, de les finques aportades i de les finques resultants.
- 1.4 Justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

2. RELACIÓ DE FINQUES I PERSONES AFECTADES

3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA . Plànols

- 1 Situació
- 2 Topogràfic
- 3 Polígon d'actuació urbanística.
- 4 POUM vigent. Qualificació
- 5 POUM vigent. Alineacions i rasants
- 6 Finques aportades i finques resultants.

1. MEMÒRIA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA_{SMP1} DEL MOLÍ PETIT

1. MEMÒRIA

1.1. PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ

Aquest projecte de reparcel·lació té per a objecte desenvolupar les previsions d'execució del Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan de les Abadesses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 14 d'abril de 2010, en l'àmbit del polígon d'actuació PA_{SMP1} delimitat al projecte de "Delimitació de polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació de llur sistema d'actuació".

El projecte de "Delimitació de polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació de llur sistema d'actuació", estableix que aquest polígon es desenvoluparà segons el sistema de **Reparcel·lació per Cooperació**.

Aquest projecte de reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 125.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es tramita simultàniament amb el projecte d'urbanització del polígon; l'executivitat de l'acord de la seva aprovació definitiva està condicionada, en tot cas, a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

L'ordenació urbanística dels terrenys compresos dins l'àmbit d'aquest polígon es representa als plànols nº 4 i 5 del Projecte de Reparcel·lació.

1.2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.

1.2.1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

La descripció del PA_{smp1}, que consta a l'esmentat projecte és la següent:

PA_{smp1}:

*Té una extensió de 5.587,94 m², dels quals:
3.929,49 m² corresponen a finques privades, i
1.658,45 m² corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a vialitat i espais lliures de protecció viària.*

El polígon comprèn: el carrer de la Plana del Molí Petit, en una longitud de 134 metres lineals; un tram dels dos accessos transversals que, a partir d'aquest carrer, menen al Molí Petit i a les parcel·les de la zona d'edificació aïllada; i les finques que confronten amb aquell carrer identificades amb els números de l' 1 al 16.

La delimitació del polígon d'actuació és el que figura al plànol nº 03 del projecte de reparcel·lació.

1.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

D'acord amb allò previst al punt 1.2 de la Memòria del projecte de "Delimitació de polígons d'actuació del sector del Molí Petit i determinació del sistema d'actuació", es preveu el desenvolupament del polígon d'actuació PASMP1 segons el sistema de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

En tractar-se d'un polígon d'actuació urbanística delimitat amb objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització s'aplica la reparcel·lació econòmica, segons es preveu a l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i en l'especificitat de reparcel·lació econòmica, segons el punt 4 de l'article 165 de l'esmentat reglament, la documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; en qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme, (127.b del Text refós).

La documentació d'aquest projecte de reparcel·lació atenent les particularitats que hi concòrren, i d'acord amb allò ja previst a les disposicions esmentades anteriorment i de l'article 146 a) del Reglament de la Llei d'urbanisme, es limita a:

1. Confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.
2. Incorporar el compte de liquidació provisional en el que s'hi inclouen les càrregues d'urbanització que els corresponen a cada finca en funció del seu valor.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional .

1.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES.

Els criteris adoptats per aquest projecte de reparcel·lació, de conformitat amb allò previst a la secció primera del capítol II del Títol Cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme, són els següents:

1.3.1. Criteris sobre la concreció dels drets de les persones propietàries

1.- Atenent les particularitats del sistema de reparcel·lació econòmica, que en aquest polígon té per a objecte exclusivament el repartiment dels costos de les obres que resten per a la urbanització completa del polígon d'actuació, sense alteració dels límits de les propietats ni necessitat d'indemnitzar sols per a cessions obligatòries, perquè aquestes ja han estat efectuades, es considera que els drets de les persones propietàries dels terrenys inicials, és proporcional a l'aprofitament dels terrenys respectius en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i que coincideix amb el dels terrenys de resultat.

2.- Les edificacions i instal·lacions existents, amb tipologies adequades als usos permesos pel planejament, són adjudicades a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca on es troben. Per tant, no s'efectua la valoració de les edificacions o instal·lacions en no alterar aquest projecte de reparcel·lació la seva adscripció a la propietat originària.

3. Les superfícies d'ús i domini públic, qualificades per determinació del planejament vigent, cedides a l'Ajuntament en qualsevol modalitat legalment establertes, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues en mantenir-se l'afectació a aquell destí dins el polígon.

1.3.2. Valoració dels terrenys inicials i resultants

4. La valoració dels terrenys s'efectua en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme, és a dir, a l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en l'àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Atès que la localització de les parcel·les de resultat que corresponen a cada propietari coincideix amb la de les finques inicials del propietari que l'ha aportat, no és procedent la ponderació de valor de les finques en funció de llur localització en no diferir la localització de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants de manera que produeixi una diferència relativa de valor.

Igualment, atès que la totalitat de les parcel·les del polígon tenen la mateixa qualificació urbanística, i que per tant, s'hi admeten els mateixos usos, no és procedent la ponderació de les parcel·les en funció de llur ús ni de la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos.

S'atorga per tant el valor 1, al coeficient per a cadascun dels anteriors conceptes; el valor de cada parcel·la dependrà doncs exclusivament de l'aprofitament urbanístic atorgat pel planejament urbanístic.

Als efectes de traduir en euros la unitat de valor emprada en el projecte de reparcel·lació, s'ha estimat que una unitat de valor és equivalent a 308,4883 euros, que és el preu de repercussió estimat del valor del terreny ja urbanitzat per metre quadrat de sostre residencial sobre rasant al sector del Molí Petit, del municipi de Sant Joan de les Abadesses, segons la valoració que resulta del document redactat per M. Carme Llobet Vilaseca, arquitecta, i que forma part de l'expedient de reparcel·lació.

No obstant, en tractar-se d'una reparcel·lació únicament econòmica, el repartiment dels costos d'urbanització s'efectua segons les unitats de valor.

1.3.3. Criteris per a l'adjudicació de finques

5. En tractar-se d'un polígon amb la totalitat de les finques edificades, les finques de resultat s'adjudiquen al mateix propietari; per tant, les característiques de les finques de resultat, el

seu aprofitament urbanístic en unitats de valor, i la propietat a qui és adjudicada cadascuna d'elles, coincideixen amb les finques aportades i són les que consten al Quadre 1 d'aquesta Memòria.

1.3.4. Assignació de les càrregues d'urbanització.

Les càrregues d'urbanització provisionals són les que es detallen al Capítol 1.4 d'aquesta Memòria.

La concreció del cost de les càrregues d'urbanització sobre cada parcel·la és verifica al Quadre 2, Compte de liquidació provisional, d'aquest projecte.

1.3.5. Dades relatives a l'aprofitament urbanístic, càrregues d'urbanització, i valor de les parcel·les de resultat .

Aprofitament urbanístic del polígon:
2.595,26 unitats de valor.

Aprofitament urbanístic de les parcel·les resultants que corresponen als propietaris:
2.595,26 unitats de valor.

Extensió total del polígon:
5.587,94 m²

Aprofitament urbanístic mitjà del polígon:
Unitats de valor parcel·les / m² de sòl total del polígon:
 $2.595,26 \text{ uts} / 5.587,94 \text{ m}^2 = 0,464439 \text{ uts/m}^2$

Valor parcel·les que corresponen als propietaris :
 $2.595,26 \text{ uts} \times 308,4883 \text{ €/ut} = 800.607,34 \text{ €}$

Total càrregues d'urbanització :
39.840,24 €

Repercussió de les càrregues d'urbanització per unitat de valor que correspon als propietaris:
 $39.840,24 \text{ €} / 2.595,26 \text{ uts} = 15,3511 \text{ €/ut}$

Equivalent en euros de la unitat de valor sense repercussió de les càrregues d'urbanització:
 $308,4883 \text{ €} - 15,3511 \text{ €} = 293,1372 \text{ €}$

Percentatge de repercussió de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats:
 $(39.840,24 \text{ €} / 800.607,34 \text{ €}) \times 100 = 4,9762 \%$

PA SMP 1

Quadre 1. UNITATS DE VALOR DE LES PARCEL·LES DE RESULTAT

Parcel·la	Superfície	Sostre Residencial	Coefficient d'ús	Coefficient rígidesa	Coefficient ubicació	Unitats de v. parcel·la	Quota de participació
1	309,96	211,44	1,00	1,00	1,00	211,440	0,081472
2	320,50	211,26	1,00	1,00	1,00	211,260	0,081402
3	342,65	215,38	1,00	1,00	1,00	215,380	0,082990
4	213,45	140,84	1,00	1,00	1,00	140,840	0,054268
5	213,45	140,90	1,00	1,00	1,00	140,900	0,054291
6	213,45	140,80	1,00	1,00	1,00	140,800	0,054253
7	200,75	140,86	1,00	1,00	1,00	140,860	0,054276
8	186,33	140,78	1,00	1,00	1,00	140,780	0,054245
9	209,00	140,62	1,00	1,00	1,00	140,620	0,054183
10	213,45	140,74	1,00	1,00	1,00	140,740	0,054230
11	226,50	142,56	1,00	1,00	1,00	142,560	0,054931
12	240,00	143,98	1,00	1,00	1,00	143,980	0,055478
13	260,00	171,26	1,00	1,00	1,00	171,260	0,065990
14	260,00	171,28	1,00	1,00	1,00	171,280	0,065997
15	260,00	171,28	1,00	1,00	1,00	171,280	0,065997
16	260,00	171,28	1,00	1,00	1,00	171,280	0,065997
Sumes	3.929,49	2.595,26				2.595,260	1,000000

1.4. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Els imports de les càrregues que figuren en aquest capítol corresponen als costos abans d'impostos aplicables quan es produexi la seva liquidació.

1.4.1. Pressupost provisional de despeses d'urbanització.

Pressupost costos d'urbanització del polígon PA1 **33.020,84**

1.4.2. Despeses de redacció de documents i direccions d'obres.

Urbanització; projectes i estudis.

Projecte d'Urbanització del polígon 1.200,00
Estudi de seguretat i salut urbanització 100,00
Topografia complementària 150,00

Urbanització; direccions i coordinacions

Direcció de les obres d'urbanització interior 1.200,00
Coordinació de seguretat i salut urbanització interior 200,00
Control de qualitat 100,00

Documents de gestió urbanística

Pp. Delimitació poligonal 522,00
Projecte de Reparcel·lació 2.087,00
Taxació de finques i drets 0,00

Suma despesa de redacció de documents i direcció obres **5.559,00**

1.4.3. Altres despeses

1.4.3.1. Previsió de les despeses necessàries per a la formalització, inscripció o anotacions del projecte de reparcel·lació.

Registre de la Propietat **600,00**

1.4.3.2. Despeses de gestió i administració.

2,00 % sobre import 1.4.1 (33.020,84) **660,40**

1.4.4. Resum càrregues d'urbanització (€)

Pressupost provisional de despeses d'urbanització **33.020,84**
Despeses de redacció de documents i direccions d'obres **5.559,00**

Anotació registre de la propietat **600,00**
Despeses de gestió i administració **660,40**

Total càrregues d'urbanització i de projecte: **39.840,24**

2. RELACIÓ DE FINQUES I PERSONES AFECTADES

2. RELACIÓ DE FINQUES I PERSONES AFECTADES.

L'enumeració de finques i persones afectades per la reparcel·lació, en concepte de propietàries de les finques incloses en el polígon es verifica en el quadre següent, segons les dades que consten al Cadastre, i es grafien al plànol 06 del projecte de reparcel·lació :

RELACIÓ DE LES FINQUES I TITULARS PA_{SMP1}

Nº Parcel·la sector	Referència Cadastral	Finca	
		Registral	Propietat
1	1158101DG4715N0001RL		Rafael Prat Rosseau
2	1158102DG4715N0001DL		Josep M ^a Colomer Capdevila
3	1158103DG4715N0001XL		Josep Huertas López
4	1158104DG4715N0001IL		David Huertas Quesada
5	1158105DG4715N0001JL		Joan Guillamet Juncà
6	1158106DG4715N0001EL		Abel Sala Masó
7	1158107DG4715N0001SL	2307	Jordi Soy Casals
8	1158110DG4715N0001SL		Lídia Muñoz
9	1158111DG4715N0001ZL		Pere Viladecans Busquets
10	1158112DG4715N0001UL		Fernando Gil Pérez
11	1158113DG4715N0001HL		Jordi Aleu Alcoriza
12	1158114DG4715N0001WL		Josep Serrat Folcrà
13	1158115DG4715N0001AL	2719	Manuel Ayala Jiménez
14	1158116DG4715N0001BL	2720	Miquel Mas Alba
15	1158117DG4715N0001YL	2721	Andreu Gimeno
16	1158118DG4715N0001GL	2722	Joaquim Ramos

L'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses és propietari de la següent finca, destinada a vialitat pública, inclosa dins el polígon:

VIALITAT EV1.

Descripció

Terreny de 1.658,45 m², en forma d'F, destinada a vialitat del sector del Molí Petit, de Sant Joan de les Abadesses, procedent de segregació i cessió administrativa de la finca registral 2724 per causa urbanística, constituïda: pel carrer de la Plana del Molí Petit, de deu metres d'amplada, i 133 m de longitud aproximadament, que té una orientació nord-oest / sud-est; i dos carrers transversals, aproximadament ortogonals a aquell primer carrer, pel costat de la vall, de 6 m d'amplada promig, i aproximadament 20 m de llargada cadascun. Pel costat sud-oest limita amb el sòl no urbanitzable; pel nord-oest limita amb el mateix carrer de la Plana del Molí del que constitueix la perllongació i, a través de l'espai lliure públic, amb el torrent

d'Arçamala; pel nord-est, amb les parcel·les del sector del Molí Petit, i amb la continuació de la vialitat transversal; i pel sud, amb la perllongació del mateix carrer.

Càrregues i gravàmens:

Lliure de càrregues.

A més de les persones interessades en el projecte de reparcel·lació pel seu caràcter de propietàries, són també persones interessades com a titulars d'altres drets, les següents:

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
Com administració actuant.
P-1717700 G
Plaça Major, 3.
17860 Sant Joan de les Abadesses

3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Quadre 2. COMPTE DE LIQUIDACIO PROVISIONAL

Propietat	% Participació segons finques aportades i adjudicades	Despeses d'urbanització i redacció de documents (1)	Despeses abonades anteriorment	Liquidació provisional Abans d'IVA
1 Rafael Prat Rosseau	0,081472	3.245,864		3.245,864
2 Josep M ^a Colomer Capdevila	0,081402	3.243,075		3.243,075
3 Josep Huertas López	0,082990	3.306,342		3.306,342
4 David Huertas Quesada	0,054268	2.162,050		2.162,050
5 Joan Guillamet Juncà	0,054291	2.162,966		2.162,966
6 Abel Sala Masó	0,054253	2.161,453		2.161,453
7 Jordi Soy Casals	0,054276	2.162,369		2.162,369
8 Lídia Muñoz	0,054245	2.161,134		2.161,134
9 Pere Viladecans Busquets	0,054183	2.158,664		2.158,664
10 Fernando Gil Pérez	0,054230	2.160,536		2.160,536
11 Jordi Aleu Alcoriza	0,054931	2.188,464		2.188,464
12 Josep Serrat Folcerà	0,055478	2.210,257		2.210,257
13 Manuel Ayala Jiménez	0,065990	2.629,057		2.629,057
14 Miquel Mas Alba	0,065997	2.629,336		2.629,336
15 Andreu Gimeno	0,065997	2.629,336		2.629,336
16 Joaquim Ramos	0,065997	2.629,336		2.629,336
Sumes	1,000000	39.840,240	0,00	39.840,240

(1) Veure justificació del compte de liquidació al capítol 1.4 de la Memòria