

DELIMITACIÓ DE  
POLÍGONS D'ACTUACIÓ  
DEL SECTOR  
DEL MOLÍ PETIT I  
DETERMINACIÓ DE  
LLUR SISTEMA  
D'ACTUACIÓ

---

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**

---

**MEMÒRIA I PLÀNOLS**

---

# DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ DEL SECTOR DEL MOLÍ PETIT

## I DETERMINACIÓ DE LLUR SISTEMA D'ACTUACIÓ

AJUNTAMENT DE  
SANT JOAN DE LES ABADESSES

2013

### ÍNDEX

#### 1. MEMÒRIA

- 1.1 Planejament objecte d'execució.
- 1.2 Identificació i superfície dels polígons d'actuació.
- 1.3 Sistema d'actuació de cada polígon d'actuació.
- 1.4 Criteris aplicats en ordre a la delimitació dels polígons d'actuació.

#### 2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

# DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ DEL SECTOR DEL MOLÍ PETIT | DETERMINACIÓ DE LLUR SISTEMA D'ACTUACIÓ

## 1. MEMÒRIA

### 1.1. PLANEJAMENT OBJECTE D'EXECUCIÓ

#### **Planejament vigent.**

La delimitació poligonal i la determinació dels sistemes d'actuació previstos en aquest document tenen per a objecte desenvolupar les previsions d'execució de 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.

El pla d'ordenació urbanística municipal classifica els terrenys objecte d'aquest projecte com a sòl urbà consolidat, amb les qualificacions urbanístiques que figuren al plànol n<sup>o</sup> 03, i que són:

Zona Suburbana d'edificació unifamiliar (8.1)

Zona d'Edificació aïllada unifamiliar (9.5)

Zona de Verd privat (12). ( Aquesta zona d'edificació està vinculada a parcel·les que tenen la qualificació anterior)

Vialitat.

#### **Drets i obligacions del propietaris.**

Els propietaris dels terrenys privats compresos dins d'aquest àmbit no estan subjectes a cessió dels espais lliures públics previstos en el planejament que s'executa, atès que ja són de titularitat municipal, segons acord d'acceptació per part de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses de la cessió efectuada pels propietaris inicials dels terrenys, de data 13 de juliol de 1981, i de les cessions administratives efectuades en dates posteriors.

Els propietaris dels terrenys privats compresos dins d'aquest àmbit tampoc estan subjectes a la cessió del 10 % de l'aprofitament mitjà atès que els terrenys estan classificats com a sòl urbà consolidat en el planejament general vigent, i l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses va acceptar la cessió per aquest concepte en data 13 de juliol de 1981.

Els propietaris dels terrenys compresos dins de l'àmbit estan obligats a sufragar les despeses d'urbanització dels terrenys d'acord amb allò establert a l'article 120 del Text refós de la Llei d'Urbanisme modificat pel DL 3/2012, i de l'article 127 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

El valor de les obres de determinats elements d'urbanització que hagin estat realitzades i abonat el seu cost pels propietaris de les finques compeses en el mateix polígon on s'emplacen, serà descomptat de la quota de liquidació de les despeses d'urbanització del projecte de reparcel·lació que corresponguin a aquells propietaris que acreditin haver-lo abonat.

### **Delimitació poligonal i sistema d'actuació.**

La divisió poligonal no continguda en els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic, d'acord amb allò previst a l'article 119.1.a) del Text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, es pot efectuar subjectant-se als tràmits fixats en aquest mateix article.

Igualment, la determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics, d'acord amb allò previst a l'article 119.1.d) del Text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, es pot efectuar subjectant-se als tràmits fixats per aquest mateix article.

D'acord amb l'anteriorment esmentat article 119, a través d'aquest document, i amb la finalitat d'executar les obres d'urbanització i de reurbanització, segons és previst a l'Article 165.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es delimiten quatre polígons d'actuació urbanística dins el sector del Molí Petit; i per a cadascun d'ells, es determina el sistema d'actuació.

Aquest document, d'acord amb allò previst a l'article 125 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es tramita simultàniament amb el projecte d'urbanització de tres dels quatre polígons d'actuació delimitats, i de sengles tres projectes de reparcel·lació; l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació està condicionada, en tot cas, a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del polígon que correspongui.

## **1.2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ.**

En aquest document es preveu la delimitació del sector urbà del Molí Petit en quatre polígons d'actuació urbanística, que comprenen la totalitat de l'àmbit a urbanitzar, que és de 19.636,31 m<sup>2</sup> segons resulta de l'aixecament topogràfic a escala 1/1000 de tot l'àmbit.

La delimitació dels polígons d'actuació, feta d'acord amb els criteris que s'exposen al punt 1.4 d'aquesta Memòria, és la que figura al plànol nº 05 d'aquest projecte, i la descripció és la següent:

### **PA<sub>smp1</sub>:**

Té una extensió de 5.587,94 m<sup>2</sup>, dels quals:

3.929,49 m<sup>2</sup> corresponen a finques privades, i

1.658,45 m<sup>2</sup> 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.

**PA smp2:**

Té una extensió de 1.379,45 m<sup>2</sup>, dels quals:  
962,92 m<sup>2</sup> corresponen a sòl privat, i  
416,53 m<sup>2</sup> corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a vialitat i espai lliure de protecció viària.

El polígon comprèn: un tram del carrer de la Plana del Molí Petit, en una longitud de 30 metres lineals; un tram de l'accés transversal que, a partir d'aquest carrer, mena cap a la zona verda pública del Molí Petit i a parcel·les de la zona d'edificació aïllada unifamiliar; i les parcel·les de resultat que confronten amb aquell carrer identificades amb els números 17 al 20 .

**PA smp3:**

Té una extensió de 10.158,51 m<sup>2</sup>, dels quals:  
8.393,86 m<sup>2</sup> corresponen a sòl privat, i  
1.764,65 m<sup>2</sup> corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a vialitat i espai lliure de protecció viària.

El polígon comprèn: tres trams dels accessos transversals que a partir del carrer de la Plana del Molí Petit menen cap a la zona verda pública del Molí Petit i a parcel·les de la zona d'edificació aïllada unifamiliar; i les parcel·les de resultat que confronten amb aquells accessos identificades amb els números 30 a 37 del plànol de parcel·lació prevista.

**PA smp4:**

Té una extensió de 2.510,41 m<sup>2</sup>, dels quals:  
1.626,70 m<sup>2</sup> corresponen a sòl privat, i  
883,71 m<sup>2</sup> corresponen a terrenys de titularitat municipal destinats a vialitat i espais lliures de protecció viària.

El polígon comprèn: la perllongació del carrer de la Plana del Molí Petit, en una longitud de 66 metres lineals; un tram de l'accés transversal que a partir d'aquest carrer mena cap a la zona verda pública del Molí Petit; i les parcel·les de resultat identificades amb els números 21 a 29 del plànol de parcel·lació prevista.

### 1.3. SISTEMA D'ACTUACIÓ DE CADA POLÍGON D'ACTUACIÓ.

L'article 121 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que l'administració competent, en ocasió de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans

economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

Els polígons d'actuació, **PA<sub>smp</sub> 1**; **PA<sub>smp</sub> 2**; i **PA<sub>smp</sub> 3**; s'executaran segons el sistema de **Reparcel·lació** amb la modalitat de **Cooperació**, sent l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses d'administració actuant, atenent la necessitat de que l'ajuntament prengui la iniciativa per a realitzar de forma immediata les obres d'urbanització o reurbanització, i no havent estat possible fins a la data, que els propietaris portessin endavant directament la promoció de les obres.

La reparcel·lació en aquests polígons serà econòmica, segons es preveu a l'article 165.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, doncs la delimitació poligonal té per a objecte l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització, amb les particularitats que en cadascun d'ells hi concorrin.

El polígon d'actuació, **PA<sub>smp</sub> 4**, considerant que la totalitat dels terrenys privats pertanyen a una mateixa propietat, i que no resulta necessari que la seva urbanització es faci prèvia o simultàniament amb la resta d'actuacions per a acabar les obres d'urbanització i d'instal·lació de serveis de la resta de polígons, es determina com a sistema d'actuació per a aquest polígon el de **Reparcel·lació** amb la modalitat de **Compensació Bàsica**.

## 1.4 CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LA DELIMITACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ.

La delimitació dels polígons d'actuació s'ha efectuat de manera que cadascun d'ells agrupi dos tipus de terrenys: el de les finques per a ús privat i els terrenys públics, destinats bàsicament a vialitat, que confronten amb aquelles, i que són objecte d'urbanització, en funció dels següents factors:

- Que les finques tinguin la mateixa qualificació urbanística.
- Que dins de cada zona les parcel·les tinguin el mateix grau d'urbanització.
- Que tinguin el mateix grau de consolidació per l'edificació.
- Que es corresponguin en fases d'urbanització.

### **Qualificació urbanística del terrenys per a ús privat:**

Els terrenys destinats a ús privat tenen, segons el pla d'ordenació urbanística municipal, dues qualificacions diferents: la zona Suburbana d'edificació unifamiliar (8.1); i la zona d'Edificació aïllada unifamiliar (9.5); a aquesta zona d'edificació hi està vinculada la zona de Verd privat (12).

### **Grau d'urbanització**

Dins els terrenys de la zona Suburbana d'edificació unifamiliar es distingeixen tres àmbits segons el grau d'urbanització de l'espai viari amb el qual confronta, és a dir, segons el nombre de serveis urbanístics instal·lats:

Un primer àmbit, que es correspon amb les parcel·les del carrer de la Plana del Molí Petit, que porten els números de l'1 al 16 en els que estan instal·lats en major o menor nivell de qualitat la totalitat dels serveis.

Un segon àmbit, que es correspon amb les parcel·les del mateix carrer, que porten els números 17 al 20, segons el plànol de parcel·lació prevista, que compten només amb accés rodat i un nombre inferior dels serveis.

El tercer àmbit, que es correspon amb les parcel·les restants del mateix carrer, de la 21 a la 29, segons el plànol de parcel·lació prevista, en les que no hi ha cap obra d'urbanització ni cap servei instal·lat.

Dins els terrenys de la zona d' Edificació Aïllada Unifamiliar, no hi ha diferències substancials pel que fa a l'existència d'obres d'urbanització definitives.

### **Grau de consolidació de l'edificació**

Dins la zona Suburbana d'edificació unifamiliar, les parcel·les que porten els números de l'1 al 16 de carrer de la Plana del Molí Petit, estan edificades, i les restants estan sense edificar. A la zona d'Edificació aïllada unifamiliar, estan edificades quatre de les set parcel·les compreses dins d'aquesta zona.

### **Fases d'urbanització.**

Atenent a les necessitats d'acabar de proporcionar la totalitat dels serveis urbanístics almenys als àmbits on ja n'existeixen instal·lats una part, o bé que estan consolidats per l'edificació en la major part de les seves parcel·les, es determinen els polígons en funció de que puguin ser executats temporalment en dues fases successives.

### **Característiques dels polígons resultants**

En funció dels factors esmentats anteriorment resulten els següents quatre polígons; cadascun dels quals té l'entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació d'acord amb allò previst al'article 118.3 a) del Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat pel DL 3/2012:

#### **PA<sub>smp1</sub>:**

Està constituït per les finques qualificades de Zona Suburbana dins l'illa identificada amb el nº 9, que estan edificades, així com pels terrenys destinats a vialitat amb els que confronten.

El tram de carrer de la Plana del Molí Petit comprès dins el polígon és el que presenta un grau més alt d'urbanització de tota la zona del Molí Petit.

Les parcel·les estan totes edificades.

Cada finca pertany a una propietat diferent a les restants.

**PA<sub>smp2</sub>:**

Està constituït per les finques qualificades de Zona Suburbana dins l'illa identificada amb el nº 9, que no estan edificades, així com pels terrenys destinats a vialitat amb els que confronten.

El tram de carrer de la Plana del Molí Petit comprès dins el polígon presenta un grau baix d'urbanització.

No existeix cap edificació dins el polígon.

La totalitat del sòl privat pertany a la mateixa propietat.

La seva urbanització resulta necessària per a poder instal·lar els serveis i acabar la urbanització de les parcel·les compreses dins d'altres polígons d'actuació que es delimiten.

**PA<sub>smp3</sub>:**

Està constituït per la totalitat dels terrenys qualificats de Zona d'Edificació aïllada, i pels terrenys destinats a vialitat amb els que confronten.

La vialitat compresa dins el polígon presenta un grau baix d'urbanització.

Estan parcialment consolidats per les edificacions.

Cada finca pertany a una propietat diferent a les restants.

La seva urbanització resulta necessària per a poder dotar dels serveis i dels elements d'urbanització a les parcel·les i a les edificacions existents.

**PA<sub>smp4</sub>:**

Està constituït per la totalitat dels terrenys qualificats de Zona Suburbana dins l'illa identificada amb el nº 10, i pels terrenys destinats a vialitat amb els que confronten.

La totalitat dels terrenys pertanyen a la mateixa propietat.

No disposen de cap servei urbanístic instal·lat.

No estan edificats.

Constitueixen un apèndix al final del carrer de la Plana del Molí Petit, de manera que la seva urbanització no resulta necessària per a poder instal·lar els serveis i acabar la urbanització de les parcel·les compreses dins dels altres polígons que es delimiten. Per

tant els terrenys d'aquests polígon poden ser objecte d'urbanització posterior, en una segona fase, sense interferir en les obres d'urbanització de la resta de polígons.

En conseqüència a les anteriors consideracions, el sistema d'actuació previst per aquest polígon és el de Reparcel·lació per Compensació bàsica.