

**PROPUESTAS DE
ALTERNATIVAS PARA LA
LEGALIZACION DE LA
URBANIZACION
MAS GASSONS**

Marzo 2.019

ÍNDICE:

ANTECEDENTES DE LA URBANIZACION. LA FINCA INICIAL. Pág. 3

CESIONES AL AYUNTAMIENTO. Pág. 5

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. HISTORIA Y SITUACIÓN ACTUAL: Pág. 7

AMBITO PLAN PARCIAL REAL RECOGIDO POR MONRAVA: Pág.9

CERTIFICACIÓN REGISTRO PROPIEDAD DE MAS GASSONS EN EL POUM. Pág. 12.

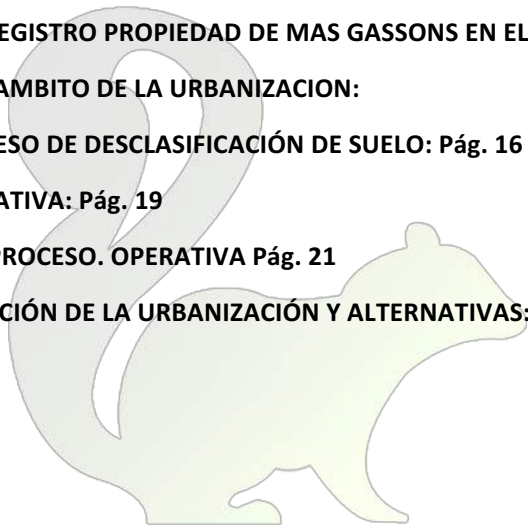
REDUCCIÓN DEL AMBITO DE LA URBANIZACION:

1.- PROCESO DE DESCLASIFICACIÓN DE SUELO: Pág. 16

2.- OPERATIVA: Pág. 19

ALTERNATIVAS: PROCESO. OPERATIVA Pág. 21

RESUMEN: SITUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y ALTERNATIVAS: Pág.25



ANTECEDENTES DE LA URBANIZACION. LA FINCA INICIAL. DATOS REGISTRALES.

La urbanización Mas Gassons registralmente es la finca 551 y su detalle registral es:

DESCRIPCION DE LA FINCA 551 REGISTRO PROPIEDAD MONTBLANC:

INSCRIPCION 1ª.-

RUSTICA: Suerte procedente de la heredad llamada Gassons está en término de Montagut, agregado a Querol que comprende la casa señalada con el nº 33 cuya medida superficial es de 79 hectáreas, nueve áreas y veinte centiáreas. Se segrega de la finca 159, con : 790.920 m2.D. Alberto Valldosera vende a Ramón de Vallespir Pallí.

El 29 de enero de 1974 se inscribe la compraventa a favor de **ADELA DOMINGUEZ MONTERO Y MARIA OLIVAR CARRERAS POR EL PRECIO DE 300.000 PTAS REALIZADA EL 15/6/1973.**

El 6 de diciembre de 1979 se inscribe al margen de la compra inscrita, el acta de 19 de octubre de 1979 que la Comisión provincial de Urbanismo De Tarragona aprobó el Plan Parcial relativo a esta finca el 30 de septiembre de 1974 en base a:

- A) Ciudad jardín extensiva con una superficie de quinientos veintiocho mil ciento noventa y cinco metros cuadrados.**
- B) Residencial Hotelera y de apartamentos con dieciocho mil doscientos veinte m2.**
- C) Centro cívico deportivo con ocho mil ochocientos diez m2.**
- D) Colonia forestal con una superficie de dieciocho mil cuatrocientos veinticuatro m2.**
- E) Agrícola con una superficie de dieciséis mil seiscientos diez m2 y**
- F) Áreas para servicios de infraestructura con cinco mil quinientos cincuenta m2 y**
- G) Resto de la finca queda destinada a usos de red viaria y verde público**

Por nota marginal siguiente, se inscribe acta otorgada en Barcelona por Adela Y Aniceto el 2 de abril de 1984, para hacer constar que el Plan Parcial de Ordenación fue modificado por acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo de Tarragona de 14 de enero de 1984.

En relación con la ciudad jardín extensiva y practicadas las diversas segregaciones figura la CJE a fecha 11 de abril de 2.005 con 407.040 m2.

En la Inscripción cuarta, Aniceto Dominguez Montero acepta la herencia de su esposa María Oliver Carreras.

En las certificaciones sigue figurando como titulares de la Finca matriz, los Hermanos Adela Y Aniceto Dominguez Montero, este último por herencia de su esposa Doña María Olivar Carreras, en virtud de testamento que se otorgó en Barcelona ante el Notario D. José batista Montero-Ríos, el 1 de octubre de 1.981.



CESIONES AYUNTAMIENTO:

ESCRITURA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 Nº PROTOCOLO 900.

NOTARIA MARIA PILAR DE PRADA SOLAESA MONTBLANC.

COMPARECEN: LOS HERMANOS MONTERO, ANICETO Y ADELA Y EL ALCALDE DE QUEROL ALBERTO CARREÑO.

MANIFIESTAN:

- **Que los hermanos Montero son dueños de la Heredad llamada Gassons que comprende la casa manso 33, de superficie 78 ha 46 areas 81 ca, 13dm2. Inscrita tomo 883, libro 13 folio 229, finca 551.**

Es decir: 784.681, 13 m2

MANIFIESTAN:

- **Que han promovido el PP de ordenación Mas Gassons aprobado definitivamente el 30 de 9 de 1974 y modificación aprobada el 14 de enero de 1981 cuya parcelación definitiva ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Querol en sesión de 18 de enero de 1984.**
- **Que dicho PP se va a llevar a cabo mediante la Junta de Compensación.**
- **Se constituye garantía ante el Ayuntamiento con las siguientes parcelas: de la 176 a la 184 ambas incluidas y de la 252 a la 272 ambas incluidas y practicadas las anteriores segregaciones la finca matriz queda reducida a una cabida de: 75 ha, 21 áreas, 94 ca, 13 dm2. (752.194, 13 m2)**
- **Que el Ayuntamiento de Querol en sesión celebrada el 27 de julio de 1985 tomó el acuerdo de aceptar dichas parcelas en concepto de cesión, para responder de las obras de urbanización del Plan Parcial.**
- **Valor global 15.000.000 de pesetas.**

ALTERNATIVAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE MAS GASSONS.

- Cuando las obras de urbanización se acaben el ayuntamiento devolverá las parcelas y en el supuesto que ello no suceda las obras serán realizadas por el Ayuntamiento contando PARA ELLO CON LAS PARCELAS CEDIDAS.

ESCRITURA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 ANTE LA MISMA NOTARIO Nº PROTOCOLO 901.

LOS MISMOS COMPARECIENTES.

CESION OBLIGATORIA DEL DIEZ POR CIENTO DE APROVECHAMIENTO MEDIO de acuerdo con lo dispuesto en el art 84 de la LS de 9 de abril de 1976

- PARCELA DESIGNADA COMO H-1 de 5.610 m2 destinada a zona hotelera y apartamentos en donde existen dos edificios de construcción rústica , en el edificio 1 está formado por un bar al que hay adosado una vivienda y una primera planta encima. El edificio 2, esta formado por una vivienda en una sola planta, Valor: 3.974.773 ptas.
- Parcela designada como H-2 de la urbanización de 14.110 m2 destinada a zona hotelera y apartamentos. Valor 3.709.253 pesetas.
- Parcela designada como C-1 de 5.770 m2 destinada a Centro cívico y deportivo . Valor 1.516.825 pesetas.
- Parcela C-2 de la urbanización destinada a centro cívico de 3.040 m2 valor 799.159 pesetas.
- Resto de finca queda como: 72 ha, 36 Áreas 65 ca y 13 dm2.

723.665,13 m2

ALTERNATIVAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE MAS GASSONS.

LA JUNTA DE COMPENSACION:

El 3 de agosto de 1991 se constituyó la Junta de compensación de Mas Gassons y se aprobaron los Estatutos y las Bases de actuación de la misma.

El 19 de septiembre de 1993 se celebró Asamblea general extraordinaria de la Junta de Compensación de Mas Gassons en el que se eligió un nuevo Consejo Rector, así como los acuerdos para protocolizar los nombramientos y en el apartado 3º se acordó los presupuestos de instalación de depósito de agua, bombas e instalaciones eléctricas

El 20 de julio de 1993 ante el Notario de Barcelona D. ALBERTO LLOBELL MUEDRA , bajo el nº 949 de su protocolo D. ANICETO DOMINGUEZ MONTERO interviniendo en su propio nombre y derecho, en calidad de heredero de su esposa fallecida y de su hermana fallecida para formalizar las obligaciones provenientes del Plan Parcial de la urbanización Mas Gassons MANIFIESTA:

“Que la urbanización de que se trata fue promovida por su difunta esposa y su hermana como titulares de la finca 551 al folio 229 del tomo 833, libro 13 de Querol por cuyo organismo municipal y comisión de urbanismo de Tarragona fue aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial y proyectos de obras.

Que de la expresada finca han sido vendidas a terceros 250 parcelas salvo error.

Que en 1985 llevaron a cabo las escrituras de cesiones a favor del Ayuntamiento de Querol en lo concernientes a las cesiones obligatorias.

Que asimismo sobre la finca cuestionada se llevaron a cabo obras de servicios e infraestructura con obligación del pago de las mismas por parte de los compradores de parcelas en la parte proporcional a la superficie de cada una de ellas.

Mediante dicha acta el propietario cede a la junta de compensación todas las parcelas de su propiedad que no han sido vendidas, así como los pozos que suministran el agua a la urbanización, para compensar el coste de los servicios deteriorados que fueron cobrados en su día, en compensación por las deficiencias en el desarrollo.

Que interesa llevar al conocimiento del Ayuntamiento de Querol esta manifestación de cesión para cuanto sea menester y sin limitación de ninguna especie a la Junta de Compensación.”

El 1 de septiembre de ese mismo año de 1993 el propietario de la finca matriz el Sr Aniceto Dominguez se integraba en la Junta de Compensación con las parcelas de las que era propietario y que figuran en el escrito firmado en dicha fecha.

EN LA ESCRITURA OTORGADA EL 26 DE ENERO DE 1994 ANTE EL Notario ALBERTO LLOBEL MUEDRA CON EL Nº 121 DE SU PROTOCOLO SE ACOMPAÑO Copia auténtica del acta de manifestaciones de Aniceto Montero de 20 de julio de 1993 en la que señala que han sido vendidas 250 parcelas y para solucionar el deterioro de la urbanización se obliga a ceder las parcelas restantes a la junta, incluyendo las del pozo que pasara a la asociación o a la junta o al ayuntamiento.

El 14 de agosto de 2.001 la Registradora no inscribió la cesión de parcelas ni del acta de manifestaciones de septiembre de 1993, ni la de 1994 por no estar realizada como manda el protocolo Notarial a través de la oportuna escritura pública.

El 2 de marzo de 1.994 el propietario de la finca inicial cede a la Junta la zona determinada como agrícola de 17.000 m2 para su inclusión en las zonas verdes y que pueda ser cedida al Ayuntamiento.

Las anteriores copias se recogían en el proyecto de compensación promovido por la Junta de Compensación de Mas Gassons, redactado por el Arquitecto PASCUAL MONRAVA GASSOL y entregado al Ayuntamiento en diciembre de 2.005/ ENERO DE 2.006, que el Ayuntamiento no tramitó.

**AMBITO PLAN PARCIAL REAL RECOGIDO POR MONRAVA EN SUS PLANOS
DEFINITIVOS:**

CIUDAD JARDIN EXTENSIVA:	528.519 M2
RESIDENCIAL HOTELERA Y APART:	19.720 M2
CENTRO CIVICO DEPORTIVO:	8.810 M2
ZONA AGRICOLA:	16.610 M2
AREA SERVICIOS INFRAESTRUCTURA:	5.550 M2
ZONA VERDE:	129.096 M2
RED VIARIA:	91.355 M2
TOTAL:	784.050 M2

SUPERFICIE REAL INICIAL DE LA FINCA: 784.681, 13 m2

Uno de los primeros problemas que plantea el estudio de la Urbanización de MAS GASSONS es que solo una parte mínima de las parcelas están escrituradas e Inscritas en el registro de la propiedad. En concreto están inscritas, además de las 30 parcelas del Ayuntamiento cedidas en garantía de las Obras de urbanización y las cesiones del aprovechamiento urbanístico, s.e.u.o , las siguientes:

57, 67, 68, 70, 73, 77, 83, 84, 86, 89, 91, 93, 104, 106. 113, 114, 187, 188, 189, 192, 199, 201, 210, 212, 217, 221, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 239, 241, 242, 243, 244, 275, 279, 280, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 288, 294, 320, 323, 329, 330, 333, 341, 344, 345, 348, 349, 351, 353, 354, 370, 377, 380, 424, 425, 431, 432, 440,441, 449, 452, 483, 484, 485, 487, 488, 489.

(78 parcelas). El resto de parcelas no disponen de escrituras públicas ni de inscripción en el Registro de la Propiedad.

A efectos registrales, la titularidad de la finca matriz, figura a día de hoy, a nombre de los promotores iniciales:



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONTEBLANC
C/ Casal nº 3, bajos
43400-MONTEBLANC -Tarragona-
Telf. y Fax. 977 860061

CERTIFICACIÓN Nº 40 DE 2012.

ESTHER RADA PELEGRÍ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE MONTEBLANC, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA.

CERTIFICA: Que a la vista de la precedente instancia suscrita en Montblanc, el día diecinueve de los corrientes, por Don José-Antonio Cuenca Navas, abogado, recibido por correo electrónico en igual fecha; y acomodándose a los términos en que está redactada, he examinado en lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la finca registral número QUINIENTOS CINCUENA Y UNO del término de Querol, nº IDUFIR 43003000374190, tiene según este Registro la siguiente descripción:

“HEREDAD llamada "Gassons", situada en el distrito de Montagut en el término municipal de Querol, siendo el destino y uso de esta finca de acuerdo con el Plan Parcial de "Mas Gassons", del siguiente modo: A) Ciudad Jardín Extensiva, con una superficie resto después de varias segregaciones de cuatrocientos cinco mil ochocientos cincuenta metros cuadrados. B) Agrícola, de dieciséis mil seiscientos diez metros cuadrados. Y C) Área para uso de infraestructuras, de cinco mil quinientos cincuenta metros cuadrados. Siendo sus linderos antes de efectuarse varias segregaciones, los siguientes: Norte, Juan Figueras; Sur, Antonio Ferrer, Faustino Hervás y finca segregada de Ramón de Vallescar Palli; Este, término de Pontons, Antonio Ferrer y dicha finca segregada de Ramón de Vallescar; y al Oeste, con Antonio Ferrer, Faustino Hervás y la repetida finca segregada de Ramón Vallescar. En el centro de una hondonada del terreno que tiene aproximadamente dirección Norte-Sur, se halla abierta una zanja de forma irregular, que tiene unos cuatro metros de largo por dos de ancho y un metro veinte centímetros de profundidad, de la que brotan aproximadamente las tres partes del total caudal que se dirá. Al Norte de ella existe un muro en construcción para contener las aguas pluviales que discurren por la hondonada. Unos doce metros al Sur, en la misma dirección hay abierta otra zanja de unos dos metros de anchura por dos de altura y siete de longitud, en sentido transversal al cauce, destinada como la anterior a la captación de agua y en excavación ambas. Las aguas que brotan de ambas zanjas discurren por sendos regatos que confluyen a unos quince metros al Sur de la primera de dichas zanjas, corriendo unidas las aguas desde dicha confluencia. Como a quince metros al Sur aguas abajo de la segunda referida zanja en un pequeño desnivel del cauce de unos cincuenta centímetros, se ha colocado para recoger el agua una teja cóncava de arcilla, relleno con céspedes y barro las extremidades del cauce, una de ellas cerrada por una roca o piedra saliente para evitar escapes o filtraciones, siendo el caudal de agua de tres y medio litros por segundo. Desde la teja según se dispuso para el aforo al borde superior del regato hay como un metro y cuarenta centímetros de desnivel. El cauce desde las zanjas al sitio del aforo tiene de anchura por término medio un metro y veinte centímetros y unos cincuenta centímetros de anchura el alveo por donde discurren las aguas.”

TÍTULO: la descrita finca consta inscrita a favor de los Sres. ADELA DOMINGUEZ MONTERO y ANICETO DOMINGUEZ MONTERO, sin que conste su número de D.N.I., en su totalidad, en pleno dominio, por iguales e indivisas partes, con carácter privativo; en cuanto a la mitad indivisa perteneciente a la Sra. Adela Domínguez, por compra al Sr. Ramón de Vallescar i Palli, en escritura otorgada en Barcelona, ante el Notario Don Juan Acevedo Illana, el quince de junio de mil novecientos setenta y tres; y en cuanto a la restante mitad indivisa perteneciente al Sr. Aniceto Domínguez, por herencia de su esposa Doña María Oliver Carreras, en virtud de testamento que ésta

Art. 226 de la Ley Hipotecaria: La Efecta y gravamen de los libros transcritos o inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 205 del Reglamento Hipotecario: La inscripción de la Propiedad con los datos e indicaciones que el Registro de la Propiedad de cada finca debe contener.

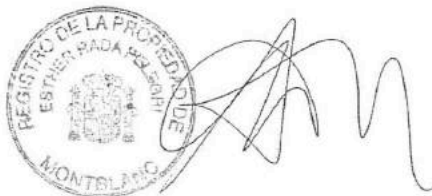
ALTERNATIVAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE MAS GASSONS.

otorgó en Barcelona, ante el Notario Sr. José Batista Montero-Rios, el uno de octubre de mil novecientos ochenta y uno, habiéndose inventariado la herencia en escritura otorgada en Barcelona, ante el Notario Don José Batista Montero-Rios, el veintiuno de octubre de mil novecientos ochenta y uno. Así resulta de las inscripciones tercera y cuarta, últimas inscripciones de dominio vigentes, de la finca de que se certifica, registral nº 551, a los folios 229 y 230, del tomo 833 del Archivo, libro 13 del término municipal de Querol; practicada dicha inscripción 3ª en fecha 29/01/1974, y la inscripción 4ª en fecha 26/01/1984.

CARGAS: No tiene.

SEGUNDO: Que en el libro Diario de las operaciones de esta Oficina, no se encuentra presentado y pendiente de despacho documento alguno relativo a la/s finca/s de que se certifica.

Todo lo dicho resulta de los asientos relacionados. Y para que conste, siendo las diez horas de hoy, expido la presente certificación extendida en este folio del Colegio de Registradores, y la cual firmo en Montblanc, a veintitrés de abril del año dos mil doce.



BASE: Doctrada <input type="checkbox"/>	Fiscal <input type="checkbox"/>	Nº 2.-O.º inciso 2º D. AD 3º
Ley 6/1959 <input type="checkbox"/>		
Honorarios, incluido I.V.A. #46'40 €		
Nºs. Arancel 1-4		Minuto N.º 55-4/12

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MAS GASSONS EN EL POUM de QUEROL:

En la página 90/210 de la publicación en el DOGC se describe el PMU-8 de Mas Gassons y en el mismo se señala:

Descripción:

Comprende parcialmente los terrenos de suelo urbano no consolidado de la llamada urbanización de mas gassons, implantada a finales de los años 70. La superficie del sector es de 616.447,36 m2.

OBJETIVOS:

Regularizar y mejorar la urbanización al amparo de la ley 3/2009; revisando la ordenación del sector, minimizando la ocupación de suelo, liberando suelo de la edificación y urbanización, concentrando las edificaciones, incorporando nuevos usos, actividades y tipologías edificatorias que garanticen modelos de implantación territorial sostenibles medioambientalmente, viables económicamente y que eviten la segregación social, permitiendo la viabilidad de la gestión urbanística, la ejecución de las obras de urbanización y el posterior mantenimiento por la Corporación a cuotas razonables que no hipotequen los presupuestos municipales.

CONDICIONES DE URBANIZACION:

1. Ordenación general:

Se liberarán de la edificación las zonas inundables y las de pendiente superior al 20 % que no hayan sido edificadas, concentrando la edificación en las zonas más llanas reduciendo la urbanización. Estas zonas se podrán calificar como sistema de espacios libres o como zonas privadas de ocio y esparcimiento donde no se permite

ningún tipo de edificación y se urbanizarán con criterios de conservación de la biodiversidad, permeabilidad y conectividad ecológica y prevención de riesgos.

Se determinarán las afecciones y servidumbres de las infraestructuras existentes, sobre los terrenos, estableciendo las condiciones y limitaciones adecuadas.

La ubicación y urbanización del sistema urbanístico de espacios libres se hará con criterios de recorrido paisajístico, facilitando la movilidad a pie y el desarrollo de actividades de ocio y deportivas en el descanso.

La ubicación del sistema de equipamientos y de las nuevas áreas destinadas a actividad económica responderá a criterios de accesibilidad y polaridad dentro del continuo edificado alcanzando más de un sector, si fuera necesario.

El PMU incorporará una propuesta razonada de subdivisión poligonal para la ejecución de la obra urbanizadora.

Previamente a la ordenación del sector habrá que realizar un estudio y regularización de las fuentes de agua.

La ordenación urbanística del ámbito, los criterios de edificación y de jardinería de los jardines públicos y privados se adecuarán a criterios de prevención del riesgo de incendio de acuerdo a los estudios correspondientes previos.

Los espacios libres se mantendrán preferentemente en su estado natural, a nivel de vegetación se reducirá al máximo las necesidades de tala de árboles y las plantaciones se realizarán con especies propias de encinares o pineda mediterránea según criterios del Anexo 6.

2.- Ordenación de la edificación:

Se diversificará la ordenación incorporando nuevas tipologías edificatorias y/o ampliando la intensidad de las existentes.

Los parámetros de edificación responderán a criterios medioambientales, paisajístico y de ahorro de recursos, fomentando el uso de las energías renovables y la minimización de los residuos.

3.- Usos

- Principales:

Vivienda.

Compatibles:

El PMU incorporará zonas destinadas a nuevos usos y actividades y/o se ampliarán los permitidos actualmente facilitando una mezcla que fomente el desarrollo económico y social.

4. aprovechamiento urbanístico:

La edificabilidad bruta del sector es de 0,25 m2 techo/m2 suelo.

El techo máximo edificable es de 154.111,84 m2 distribuidos de la siguiente forma:

Residencial libre: 138.700, 66 m2

Actividad económica: 15.411,18 m2

5.- DENSIDAD:

5,84 VIVI/HA

6.- Cesiones:

Sistemas locales:

- Red viaria: 55.480,26 m2 (9%).
- Espacios libres: 61.644,74 m2 (10%).
- Equipamientos 18.493,42 m2 (3%).

ZONAS:

Suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector, que puede ser sustituido por el equivalente de su valor económico y que la Corporación podrá destinar total o parcialmente a pagar el coste de la implantación de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos dentro del ámbito de actuación o el coste de la ampliación o el refuerzo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos externos que han de dar servicios a este ámbito.

En la página 4475 del POUM, se hace mención al coste de implantación del PMU de Mas Gassons y se señala:

Redacción planeamiento y reparcelación:	2.157.565,70€.
Urbanización Viales 80 €/m2	4.438.420,80
Urbanización espacios libres 40e/m2	2.465.780
Urbanización externa complementaria:	310.689,46
Viales	133.152,02
Proyectos y direcciones:	690.421,04
Licencias y garantías	241.647,36
Indemnizaciones	345.210,52
Total:	10.782.886,9 €.

REDUCCION DEL AMBITO DE LA URBANIZACION:

1.- PROCESO DE DESCLASIFICACION DE SUELO:

El principio de equidistribución se concreta en un instrumento que se denomina reparcelación, cuyo mecanismo, explicado de forma muy sencilla, consiste en agrupar todas las propiedades del ámbito sobre el que se va a actuar urbanísticamente, detraer de este conjunto de terrenos aquellos que hay que ceder a la Administración, como parte de la carga de los propietarios (vial, aparcamiento, suelo para equipamientos y dotaciones públicas, así como los terrenos en que se materializará el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la administración para el patrimonio público de suelo) y asignar a los propietarios el aprovechamiento urbanístico en las nuevas parcelas ya ajustadas a la ordenación aprobada por el planeamiento urbanístico, **estas nuevas parcelas se denominan parcelas de resultado**. Además, la reparcelación asigna a cada propietario el importe que debe abonar por los costes de urbanización, mediante las denominadas cuotas de urbanización. Estas cuotas se van girando contra cada propietario a medida que se van ejecutando las obras de urbanización. Aunque también se admite la posibilidad de pago en terrenos, de forma que el propietario en lugar de pagar cuotas de urbanización da al urbanizador parte de sus terrenos.

Es evidente que la reparcelación tiene como finalidad la transformación urbanística de los terrenos para pasar de la situación de suelo rural a urbanizado. Por lo que la situación demanial, y en general la de los propietarios y demás titulares de derecho, que se produce en aplicación de la reparcelación, tiene difícil marcha atrás y es compleja en un supuesto de desclasificación del suelo, en el que el proceso sería el inverso, es decir, pasar de un suelo en proceso de transformación a suelo urbanizado a un suelo en proceso de vuelta a su condición de rural.

A la hora de decidir sobre la posible desclasificación del suelo una de cuestiones que deberá analizarse en profundidad es si los terrenos están o no reparcelados, y en el caso de que estén reparcelados cómo se van a adecuar al nuevo destino rural al que quedan abocados con la decisión de desclasificación.

Efectivamente, las parcelas de resultado de la reparcelación están diseñadas para su transformación en solares de acuerdo con un planeamiento urbanístico que ha determinado su finalidad de ser urbanizadas. Al decidir la desclasificación habrá que ver si ese diseño es también válido para un destino completamente diferente cual es el suelo rural destinado al uso primario de los terrenos. Parece lógico que vuelva la parcelación del suelo al estado previo en el que estos se encontraban antes de la reparcelación.

Como hemos visto, hay terrenos que se han cedido a la Administración en la reparcelación como consecuencia de la previsión del plan de ser destinados a una transformación urbanística, pero si esa transformación ya no va producirse carece de justificación la cesión, por lo que la propiedad de este suelo deberá ser devuelta a los propietarios, **¿cómo se devuelven los terrenos?, en principio este proceso no está regulado en la legislación vigente. Sería razonable que la legislación previera que esta devolución se realizara por un mecanismo inverso al de la reparcelación, en el que cada propietario recibiera los mismos terrenos que en su día, antes de la reparcelación, eran de su propiedad. Es lo que ha venido a denominarse la reparcelación inversa.**

La cuestión se puede complicar más si tras la reparcelación se ha producido la división de las parcelas de resultado según una parcelación urbanística y se ha procedido a su venta a terceros de buena fe, en ese caso, ¿cómo se devuelven los terrenos teniendo en cuenta que las reglas de parcelación en suelo no urbanizable son más exigentes que las del urbano en cuanto exigen al menos el tamaño de la unidad mínima de cultivo, superior, generalmente, a la parcela mínima urbana? ¿Habría que generar los indeseables proindivisos? Quizá en este caso deberá ofrecerse a cualquiera de los propietarios la opción de comprar los terrenos de otros, pero a qué precio ¿el que efectivamente se pagó en la última transacción?, ¿el de compra como futuro urbano? o ¿el de suelo rural según la ley del suelo? Esta es también una cuestión que debería aclararse legalmente, sin perder de vista que, además, quizá deba jugar el instituto de la responsabilidad del urbanizador en primera instancia y de la administración actuante subsidiariamente y compensar a aquellos que sufran daño o lesión por esta operación.

También puede ocurrir que los propietarios hayan tenido que realizar pagos, en el mejor de los casos los correspondientes a la cuota de urbanización, que comprenderá los gastos iniciales para iniciar la actuación, principalmente los correspondientes a proyectos y gestiones realizados para ello. En este caso nos encontraríamos con propietarios que han hecho pagos para una transformación urbanística que no ha tenido lugar por causas ajenas a su voluntad, ¿qué ocurre con estos pagos?

Posiblemente los propietarios reclamarán su devolución ante la desclasificación de suelo y quizá estos puedan atenderse con las garantías prestadas por el urbanizador, quizá no o quizá solo en parte. ¿Quién se hará cargo de la devolución de estas cuotas?

La legislación urbanística ha establecido el procedimiento de transformación urbanística de los terrenos en una sola dirección que lleva a la finalización exitosa del proceso, pero no ha previsto los supuestos de fracaso de la iniciativa transformadora de suelo y su vuelta a la situación de suelo rural.

Por ello antes de plantear la desclasificación de suelo hay que tener en cuenta la más que posible necesidad de alterar la reparcelación del suelo conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, la forma en que la misma se va a producir, y los efectos que se puedan derivar.

2.- OPERATIVA:

La necesidad de la reducción del ámbito es algo imperativo por varios motivos:

- a) Reducción en el POUM del número de viviendas posibles al pasar de casi 500 a 360**
- b) según el POUM y en la realidad a muchas menos.**
- c) Edificación realizada en los 40 años de existencia de la Urbanización que no se han llegado a las 70 viviendas, lo que hace impensable que en los próximos 40 años se puedan llegar a construir 300 más en la misma forma y manera a las existentes, si no sucede nada anormal y si ello sucediera sería un grave problema ecológico una construcción desmedida en el territorio por lo que se hace preciso poner medida en las dimensiones a urbanizar.**
- d) En base a todo lo anterior, en los dos últimos años, la Comisión Gestora y el Consejo Rector han buscado la fórmula de ampliar las parcelas propiedad de la Junta con el fin de facilitar la labor a realizar y más de la mitad de las parcelas existentes en la urbanización son propiedad de la Junta, en el momento actual, lo que va a facilitar toda la labor.**
- e) La existencia de zonas de elevada pendiente en la que es imposible edificar a pesar de que se vendieron como tal. Al sacar de la urbanización dichas parcelas por un lado se cumple con la legalidad de la imposibilidad de construir en pendientes de más del 20 % y por otro se facilitará la labor de los trabajos a realizar para poner en marcha de una vez por todas, las franjas de seguridad contra incendios que es preciso llevar a cabo en la zona de proximidad de viviendas o de parcelas a edificar realmente.**
- f) Al reducir el ámbito se posibilita que dichas franjas perimetrales en su inmensa mayoría sean a través de terrenos propiedad de la misma Junta de Compensación, lo que va a facilitar su realización.**

- g) El hecho de que la Junta sea titular igualmente de otras parcelas en la zona en la que se va a desarrollar la urbanización va a permitir que aquellas parcelas con propietario conocido que se quedan fuera del ámbito como se ha señalado anteriormente, puedan optar a tener parcelas ubicadas dentro del ámbito lo que facilitará la ubicación de los afectados.*
- h) El nuevo ámbito de la urbanización, una vez definida la alternativa a ejecutar, será la base para el estudio y realización del planeamiento y de los proyectos a ejecutar para la legalización de la Urbanización.
- i) El objetivo es facilitar que la finca matriz, tenga relación directa con los diversos sectores a reducir, lo que permitirá de cara al futuro proyecto de reparcelación facilitar las diversas inscripciones en su momento.
- j) Queda pendiente de definir ya que no es objeto del presente trabajo los posibles cambios a realizar con el Ayuntamiento de las cesiones realizadas en su momento por el tema del aprovechamiento y a la par por las parcelas cedidas en garantía de la Urbanización que se quedan fuera del ámbito pero que siguen en el Registro de la Propiedad de titularidad municipal sin que haya pagado por ellas el Ayuntamiento.
- k) Ante la falta de normativa al respecto, el planteamiento que se está realizando en todo este proceso para la legalización de la Urbanización Mas Gassons es novedoso por un lado, ya que en el presente momento se está legislando en diversas autonomías sobre la reparcelación inversa, lo cual no ha sucedido todavía en Cataluña y por otro hay que tener en cuenta las dificultades añadidas de que la Junta de Compensación a día de hoy no es titular de nada en el Registro de la Propiedad.
- l) El proyecto de reparcelación realizado en su momento 2.003/2.004 Y PRESENTADO AL AYUNTAMIENTO a finales de 2.005, no fue ni siquiera tramitado a pesar del gasto habido de casi 50.000 euros en aquella época

Todo ello hace que se esté ante tantas situaciones anómalas que la complejidad para poder llevar a cabo lo deseado tenga múltiples dificultades.

ALTERNATIVAS QUE SE INFORMAN:

Con el objetivo de que los propietarios tengan conocimiento no solo de las posibilidades reales de actuación, sino de la historia y situación del POUM se recogen las siguientes Alternativas:

- **ALTERNATIVA UNO.- LA EXISTENTE** actualmente derivada del Plan Parcial inicial. Inviabile.
- **ALTERNATIVA DOS: LA PROPUESTA EN EL POUM**, que permite la edificación de 360 VIVIENDAS que se considera igualmente inviable en primer lugar ya que no existen 360 viviendas que poder edificar cumpliendo normativa y en segundo lugar dado que el coste que propone el POUM es inasumible.

EL POUM SEÑALA COMO COSTES PARA LA LEGALIZACION DE LA URBANIZACION:

- Redacción planeamiento y reparcelación:	2.157.565,70€.
- Urbanización Viales 80 €/m2	4.438.420,80
- Urbanización espacios libres 40e/m2	2.465.780
- Urbanización externa complementaria:	310.689,46
- Viales	133.152,02
- Proyectos y direcciones:	690.421,04
- Licencias y garantías	241.647,36
- Indemnizaciones	345.210,52

ALTERNATIVAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE MAS GASSONS.

- Total: 10.782.886,9 €.

DIEZ MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTAS OCHENTA Y SEIS EUROS.

RESUMEN DE DATOS ECONOMICOS DE LAS FICHAS INDIVIDUALIZADAS:

VALOR SUELO:

- 50 €/M2 TECHO RESIDENCIAL.
- 40 €/M2 TECHO TERCIARIO.

COSTE URBANIZACIÓN SECTOR:

- URBANIZACION VIALES: 80 €/M2.
- URBANIZACION ESPACIOS LIBRES: 15 €/M2.
- URBANIZACION EXTERIOR: 10 % URBANIZACION VIALES.

PROYECTOS Y TRAMITACIONES: 13,50 % COSTE URBANIZACION SECTOR.

INDEMNIZACIONES: 5 % DE URBANIZACION SECTOR.

COSTE DE CONSTRUCCION:

- RESIDENCIAL: 700 €/M2
- TERCIARIO: 600 €/M2.

ALTERNATIVAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE MAS GASSONS.

COMERCIALIZACION: 10 % COSTE CONSTRUCCION.

Como puede comprenderse fácilmente con dichos parámetros es impensable poner en marcha la legalización necesaria para evitar que las parcelas queden fuera y las viviendas al estar fuera de ordenación no sea posible llevar a cabo ninguna mejora lo que hace que la urbanización esté llamada a desaparecer, más aun cuando resulta que el nivel de renta de los propietarios es un nivel medio que no puede hacer frente a grandes dispendios razón por la cual se hace precios agudizar el ingenio para llevar a cabo dicha legalización.

ALTERNATIVA TRES: REDUCIR EL AMBITO DE FORMA DRASTICA PERMITIENDO UNA EDIFICACION DE UNAS 250 VIVIENDAS Y LLEVAR EL RESTO DE TERRENOS DE FUERA DE ORDENACION COMO RUSTICO. Expuesta a los propietarios en las reuniones Informativas mantenidas en julio de 2.018 y publicada para general conocimiento en la web de la Junta de Compensación.

En esta alternativa se plantea una zona de actuación de 339.709 m² consecuencia de la suma de la previsible zona residencial de 261 parcelas con 272.630 m² y 63 parcelas con una superficie de 67.079 m² de zonas verdes, lo que supone casi un 40 % menos que el Plan Parcial existente y el 30 % menos que lo previsto en el POUM, lo cual permite un desarrollo más equilibrado.

ALTERNATIVA CUATRO: La misma alternativa que la anterior, pero se REALIZAN CAMBIOS DE USOS DEL SUELO PARA LA INTEGRACION DE OTRAS ACTIVIDADES, EL APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS PARA OCIO Y TURISMO RURAL Y LA EXISTENCIA DE COMUNIDADES DE VIVIENDAS PARA MAYORES O INTERGENERACIONALES QUE PERMITAN ADAPTAR LOS USOS A LAS NECESIDADES Y CIRCUNSTANCIAS ACTUALES.

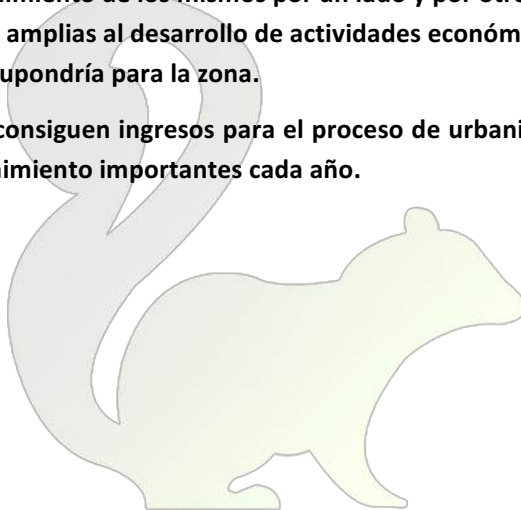
RESIDENCIAL MAS ACTIVIDADES ECONOMICAS.

El objetivo es unir a las 324 parcelas de la alternativa tres dos zonas de actividad económica una en cada sector. Por un lado, en el sector A una posible zona de Turismo rural situada en una zona de 40 PARCELAS con una superficie de: 44.033 M2.

Y por otra en el sector B una zona posible de ocio con 46 PARCELAS y una superficie de 49.456 M2.

Ello supondría el aprovechamiento de más de cuatrocientos mil m2 con el cuidado y mantenimiento de los mismos por un lado y por otro que se destinarían zonas amplias al desarrollo de actividades económicas con la riqueza que ello supondría para la zona.

De esa forma se consiguen ingresos para el proceso de urbanización y se evitan gastos de mantenimiento importantes cada año.



RESUMEN: SITUACION DE LA URBANIZACION Y ALTERNATIVAS:

En la actualidad existen 489 parcelas que representan: 518.217 m².

En el momento actual de las 489 parcelas, 252 PARCELAS son propiedad de la JUNTA y representan: 270.043 M². 30 parcelas son propiedad del Ayuntamiento y las parcelas de particulares supone en el momento actual 207 con una superficie de: 248.174 m².

Tanto en la Alternativa tres como en la cuatro, las parcelas que quedarían dentro del ámbito de la urbanización serían: 324 con 339.709 m².

En dicha cantidad de parcelas, se prevé una zona verde destinadas a parques, plazas y similares de 63 parcelas con una superficie de 67.079 m².

Deducidas dicha zona verde la zona residencial sería de 261 parcela con 272.630 m².

En dicha zona residencial ya existen 83 parcelas que disponen de edificación y colindantes con una superficie de: 89.637 m².

En realidad, la zona urbanizable sería de 182.993 m². De dicha cantidad la Junta de Compensación es propietaria de 67 parcelas que suponen 69.730 m². Con dichas parcelas se debe de solucionar las 20 parcelas de propietarios particulares que se quedan fuera de ordenación con una superficie de 21.585 m².

En la Alternativa tres se prevé una franja perimetral de 165 parcelas que quedarían fuera del ámbito con 178.508 m².

En la Alternativa cuatro se plantea que en lugar de 165 parcelas se retiren como franja perimetral la cantidad de 69 parcelas con una superficie de 85.019 m² y en la zona A en la parte de debajo del depósito se ubique una zona de turismo rural con una superficie de 40 parcelas y 44.033 m² y en el sector B se ubique en la zona de bosque una zona de ocio con tirolíneas, casetas en los árboles y zona de restauración y actividades del bosque con una superficie de 46 parcelas y 49.456 m².

Ello permitiría por un lado obtener unos ingresos con la venta de ambos sectores, ahorrar una importante cantidad de dinero en el mantenimiento de esas zonas que se evita la Junta, una disminución de los coeficientes de funcionamiento de las parcelas de particulares y a la par que se desarrollen actividades económicas que beneficien la creación de puestos de trabajo y el asentamiento de población en la zona de forma permanente.

La Asamblea de propietarios debe decidir entre la Alternativa tres y cuatro para el desarrollo futuro de la Urbanización.

MAS GASSONS MARZO 2.019.



PLANOS ANEXOS:

ALTERNATIVA UNO: realizada en base al plano del Arquitecto Monrava encargado de redactar el Proyecto de Compensación de la Urbanización presentado al Ayuntamiento de Querol a finales de 2.005 y que no se tramitó por el Ayuntamiento para delimitar la urbanización en 2.003/2.005.

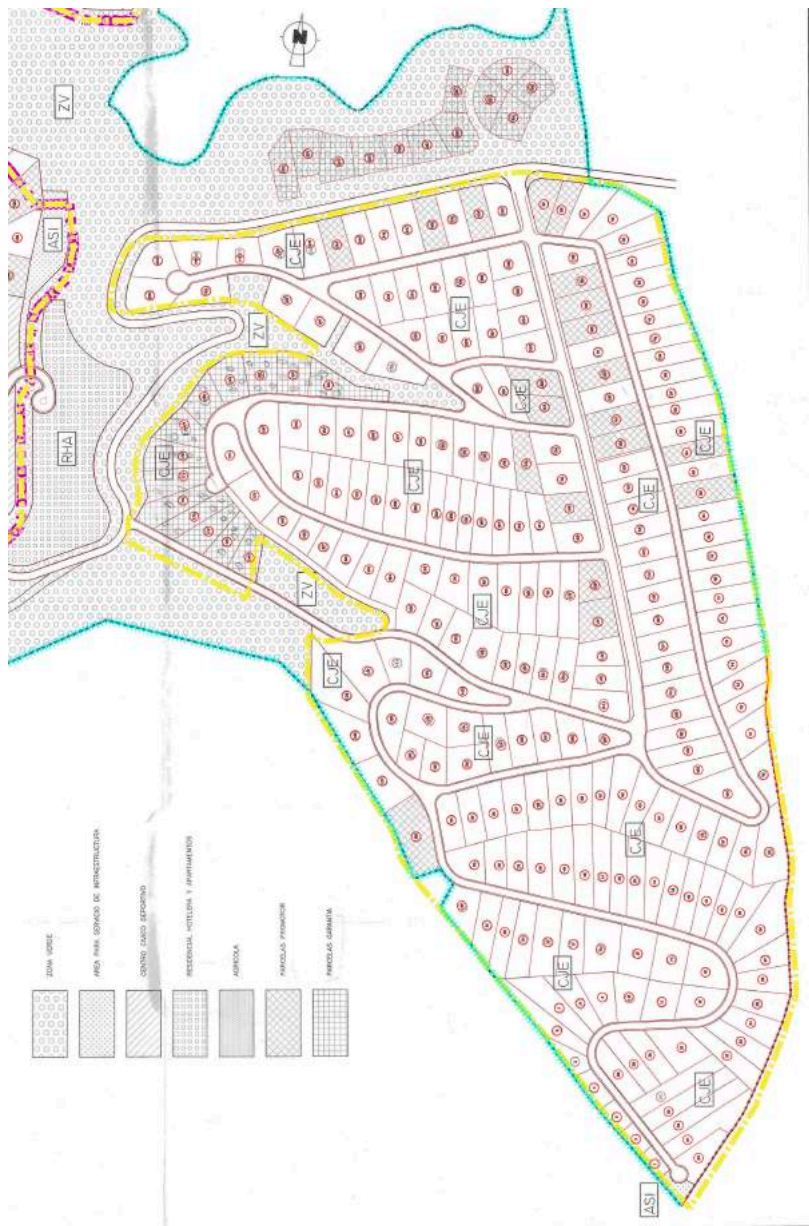
ALTERNATIVA DOS: Realizada en base al plano del POUM para Mas Gassons.

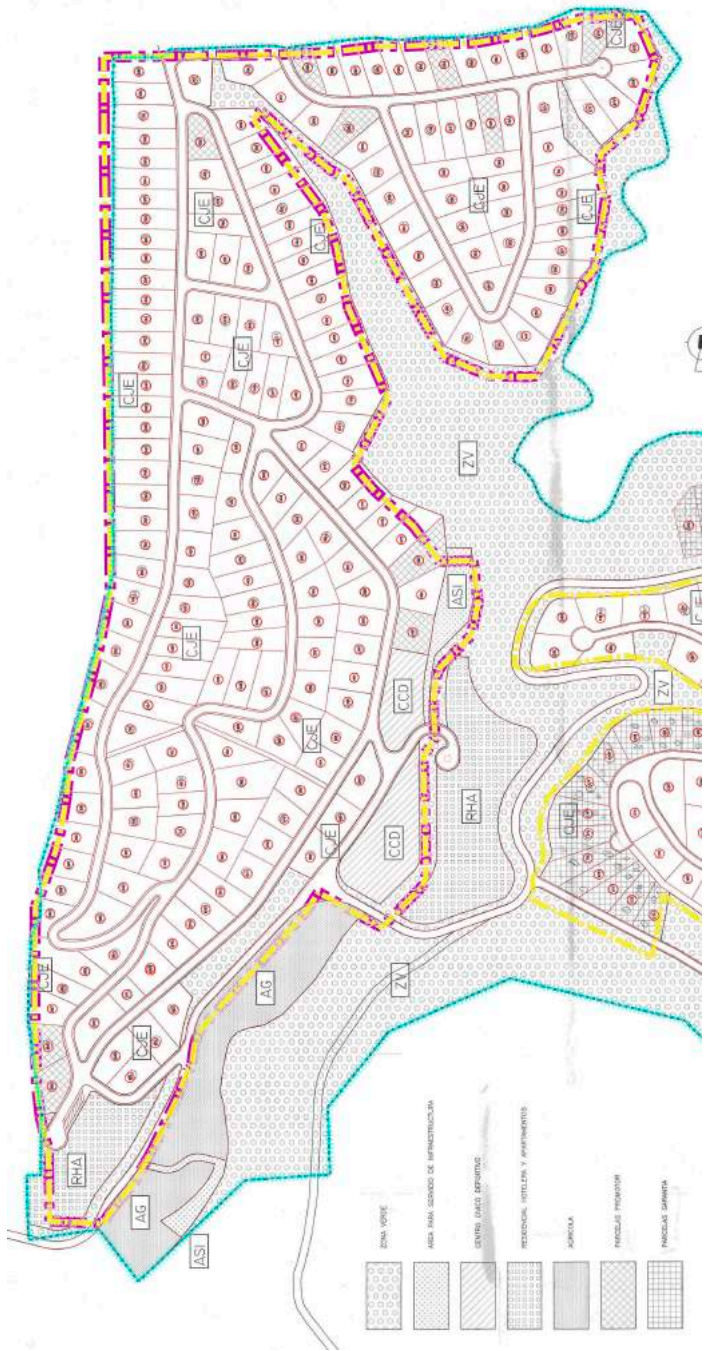
ALTERNATIVA TRES: Plantea únicamente la posibilidad de desarrollo residencial, pasando a rústico el resto de franjas perimetrales con lo cual se producen islas en la urbanización que se quedan descolgadas y que llevarán a numerosos problemas en un futuro, ante el abandono previsible de dichas zonas, además del coste de mantenimiento que suponen.

ALTERNATIVA CUATRO: Supone una continuidad en el planeamiento, una utilización del espacio y la posibilidad de llevar a cabo actividades empresariales con todo lo que ello implica dentro del más escrupuloso respeto a la sostenibilidad necesaria.

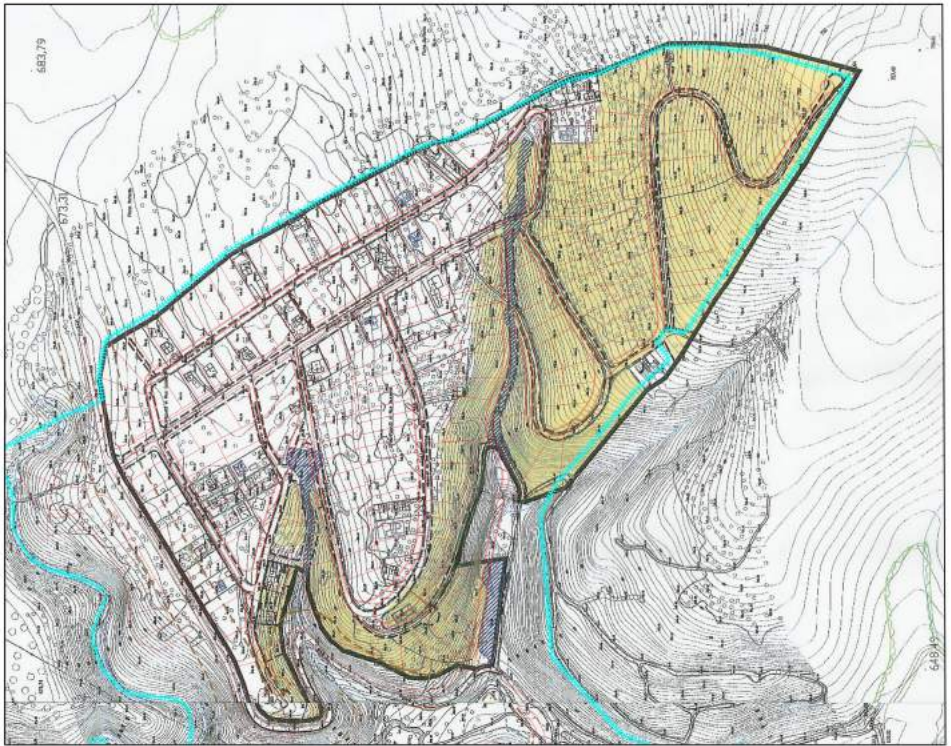
Los propietarios deben decidir que opción desean para hacer posible poner en marcha la legalización de la Urbanización.

ALTERNATIVA UNO:





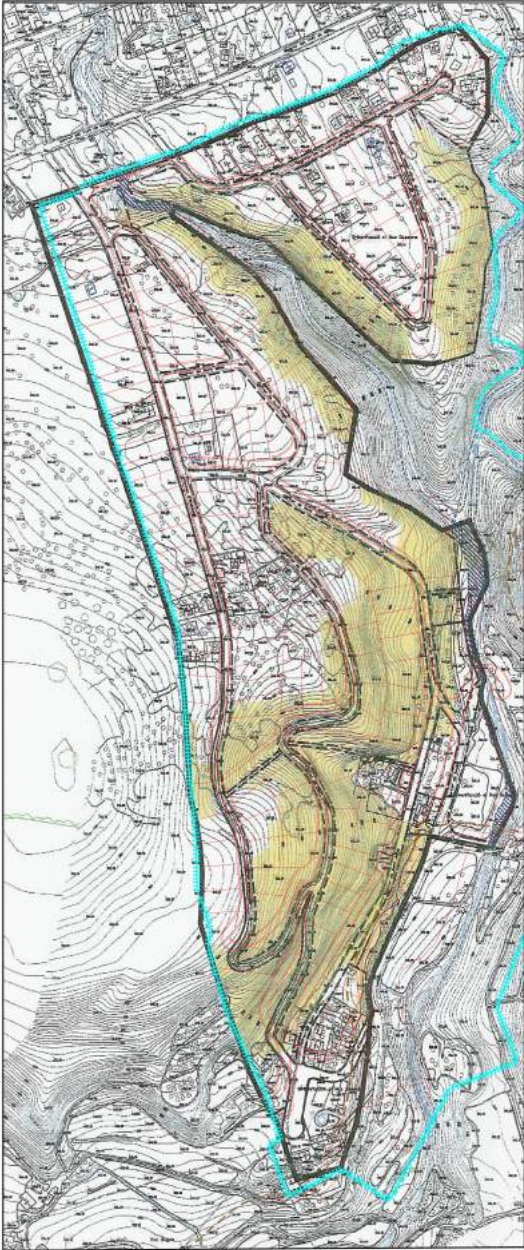
ALTERNATIVA DOS:



PLANO ALTERNATIVA 2
SECTOR A



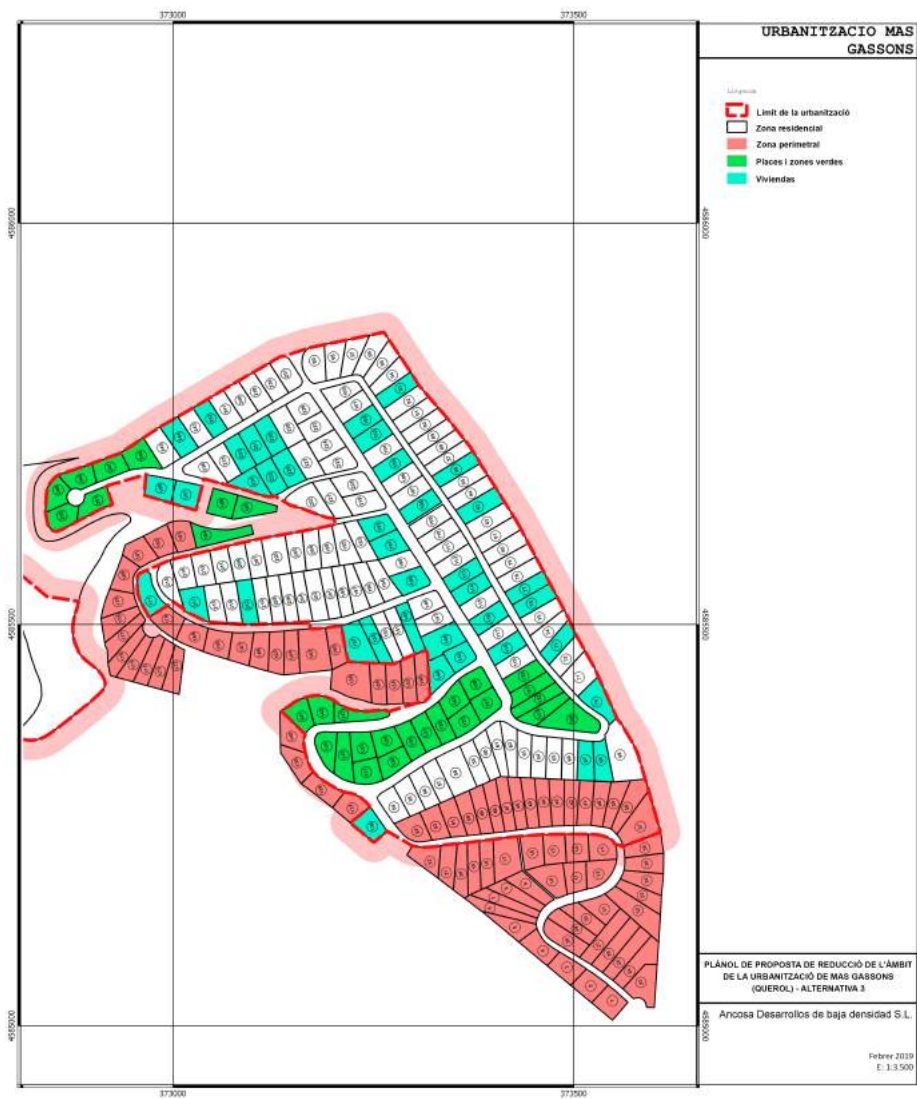
1

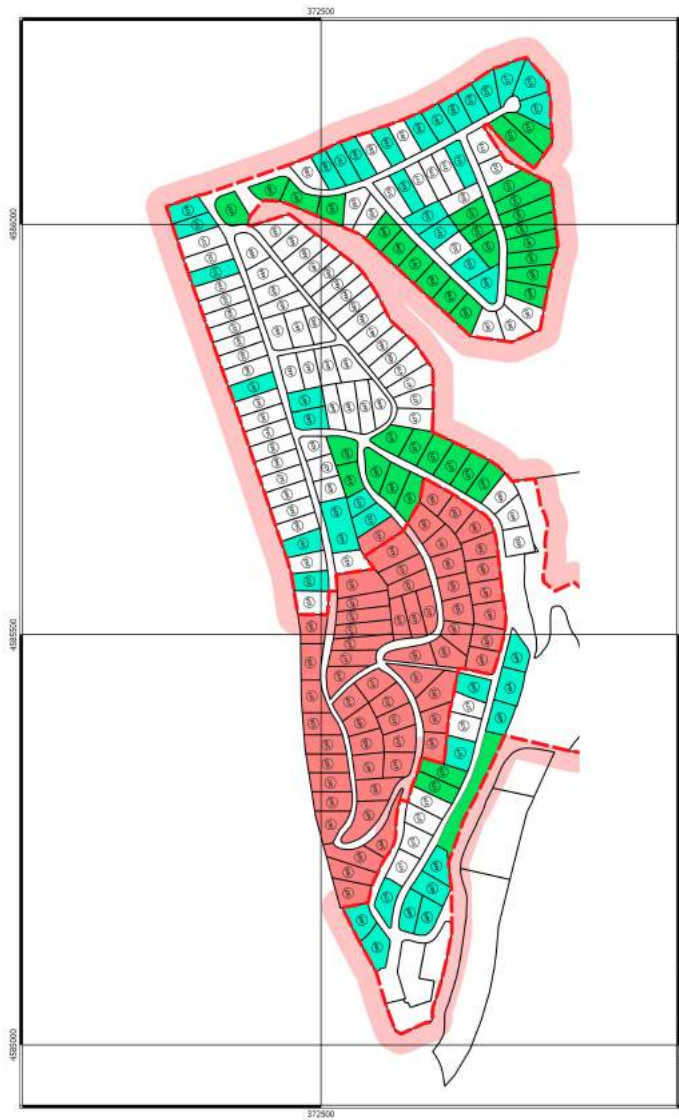


PLANO ALTERNATIVA 2
SECTOR B



ALTERNATIVA TRES:





URBANITZACIO MAS GASSONS

- Clau*
-  Límit de la urbanització
 -  Zona residencial
 -  Zona perimetral
 -  Places i zones verdes
 -  Vivendes

PLÀNOL DE PROPOSTA DE REDUCCIÓ DE L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ DE MAS GASSONS (QUEROL) - ALTERNATIVA 1

Ancosa Desarrollos de baja densidad S.L.

Febrer 2015
E: 1:3.500

ALTERNATIVA CUATRO:



DESCRIPCION

-  LIMIT DE LA URBANIZACIÓ
-  ZONA RESIDENCIAL
-  ZONA PERIMETRAL
-  ZONA -
-  PLACES I ZONES VERDES
-  PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
-  ZONA DE OCIO
-  VIVENDAS
-  ZONA TURISMO



Nombre del plano:

ALTERNATIVA 4

Escala:

A1: 1/3000

A3: 1/6000

Archivo informatica

0100-A-01-P.dwg

Plano numero:

0100-A-01-P-ALT-04

HOJA..... DE.....

MARZO 2019



DESCRIPCION

-  LIMIT DE LA URBANIZACIÓ
-  ZONA RESIDENCIAL
-  ZONA PERIMETRAL
-  ZONA --
-  PLACES I ZONES VERDES
-  PROPIEDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ
-  ZONA DE OCIO
-  VIVIENDAS
-  ZONA TURISMO



Nombre del plano:

ALTERNATIVA 4

Escala:

A1: 1/3000

A3: 1/6000

Archivo informatico

0100-A-01-P.dwg

Plano numero:

0100-A-01-P-ALT-04

HOJA..... DE.....

MARZO 2019



Junta de Compensación