

Mas Gassons diciembre de 2.021

**CANDIDATOS:**

**PRESIDENTA:** Jenniffer Guzmán Castaño

**VICEPRESIDENTE:** David García Díaz

**SECRETARIO:** Miguel Ángel Romero Santos

**TESORERA:** Majda Ajanovic Kovacevic

**VOCALES:**

Juan Pablo Diez Peña

Gerard Falco Alquezar

Jesús Marco Tejedor

José Antonio Villafuerte Ruiz

Manuel Vizcaíno Murcia

**ELECCIONES  
JUNTA DE  
COMPENSACIÓN  
MAS GASSONS  
2021  
MANIFIESTO  
ELECTORAL**



*Naturalmente*



*Naturalmente*

Los candidatos a miembros del Consejo Rector, firmantes de este

## MANIFIESTO ELECTORAL, SE OBLIGAN Y COMPROMETEN

en el supuesto de ser elegidos, a:

### 1º. LEGALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Llevar a cabo los acuerdos de la Asamblea de abril de 2.019 y tener en cuenta la encuesta a los propietarios de este año, para culminar el proceso de legalización de la Urbanización consiguiendo así, que pase a ser suelo urbano consolidado, se pueda edificar en las parcelas y en las viviendas se puedan llevar a cabo las mejoras que se consideren oportunas.

### 2º. NUEVA ETAPA EN TODOS LOS SENTIDOS:

Que el diálogo, la negociación y el acuerdo sean las bases que se impongan en el funcionamiento del Consejo Rector, de la Junta de Compensación para que el respeto entre sus miembros haga posible una convivencia vecinal.

Que dicho respeto se instale en las reuniones, en las Asambleas, en todos y cada uno de los actos y gestiones para que la convivencia sea la norma y no la excepción.

### 3º. REDUCCIÓN DE ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN:

En el Plan Parcial de los años 80 se preveía la construcción en unas 480 parcelas. El POUM fijo el número de viviendas en 360 y el Proyecto de Plan de Mejora urbana existente prevé una zona residencial de unas 250 parcelas, la mitad de los años 80, entre las cuales están incluidas las 30 parcelas cedidas al Ayuntamiento.

### 4º. PROYECTO DE COMPENSACIÓN:

Se ha iniciado el Proyecto de Reparcelación y ha sido entregado a la Junta de Compensación las fincas originales a aportar al proyecto para el inicio del mismo que permita una vez concluido, el acceso al Registro de la propiedad de todas las parcelas y su inscripción correspondiente.

### 5º. PLAN DE MEJORA URBANA:

Ha sido entregado a la Junta el Proyecto de Plan de Mejora Urbana para su admisión y presentación al Ayuntamiento para su tramitación Urbanística.

En dicho Plan de Mejora Urbana se prevé dentro de la zona residencial la superficie de aproximadamente 250 parcelas y además se plantean dos zonas en las que sea posible llevar a cabo actividades económicas tal y como prevé el POUM para el PMU-8 correspondiente a Mas Gassons.

El principal problema existente en este momento es el estado de abandono en que se encuentra la Urbanización.

Una cosa es que la legalización permita, la posibilidad de edificar en las parcelas y otra que muchos de los propietarios desean vender ya que, por edad, por circunstancias económicas o por cualquier otra, no pueden llevar a cabo la construcción de una vivienda en la urbanización, algunos incluso costear las cuotas a establecer para la urbanización.

Para que la Urbanización tenga un atractivo que haga que nuevos vecinos se interesen por ella, es necesario limpiarla en toda su extensión, ordenarla, llevar a cabo las obras necesarias para dicha legalización y permitir que existan actividades, negocios, empleo y motivos que hagan atractivo, venir a vivir en ella.

Ese es el gran reto al que nos enfrentamos. "Hacer de Mas Gassons un lugar sostenible en el que merezca la pena **vivir naturalmente**".

Además, si se permite la instalación de actividades económicas en la Urbanización, ello hará que se puedan vender los diversos terrenos propiedad de la Junta que tiene utilidad residencial o económica y la Junta obtenga unos ingresos importantes para abaratar las obras de urbanización.

### 6º. URBANIZACIÓN PENDIENTE:

El Plan de Mejora urbana primero a través del correspondiente avance y ahora en dicho PMU, prevé la solución del saneamiento con un sistema autónomo de instalar en cada parcela una fosa séptica lo cual está recogido en el funcionamiento del ACA y en situaciones similares a la existente en Mas Gassons.

A la par se prevé la instalación de farolas solares y la innecesidad de enterrar los conductos eléctricos. Todo ello supone un ahorro importante en las obras de urbanización a llevar a cabo.

Para definir todo ello es necesario ultimar el Proyecto de Urbanización que defina las diversas actuaciones a realizar y los proyectos parciales que sean necesarios para la solución de las necesidades existentes.

El abaratamiento de las obras de urbanización necesarias se puede llevar a cabo, mediante

la gestión de las mismas por un sistema de Administración o acuerdos directos con las empresas ejecutoras y potenciando las empresas locales, en lugar de hacer grandes contrataciones.

Si a ello le unimos la posibilidad de vender los terrenos propiedad de la Junta señalados anteriormente, todo ello hará que el coste previsto de urbanización se pueda reducir a la mitad y de esa forma abaratar significativamente el coste de la obra y las cuotas de urbanización a repercutir a los propietarios.

El POUM reflejaba un coste de casi doce millones de euros para la legalización de la Urbanización. El Plan de Mejora Urbana los rebaja con las medidas indicadas a menos de cuatro millones y con el sistema de gestión y la venta de las zonas de actividad económica y residencial senior se puede reducir a la mitad, de tal forma que cada parcela pague una cantidad mensual en torno a cien euros durante una serie de años mientras se llevan a cabo las obras de urbanización.

Por todo ello, los candidatos a ser elegidos miembros del Consejo Rector firmantes de este MANIFIESTO ELECTORAL, se OBLIGAN Y COMPROMETEN a buscar soluciones creativas para reducir el coste final por parcela de tal forma, que pueda ser asumido por todos los propietarios que estén de acuerdo con la legalización de la Urbanización.

### 7º. EL AYUNTAMIENTO Y LA JUNTA:

El Ayuntamiento de Querol es titular de 30 parcelas en la urbanización que el promotor inicial le cedió en 1985 en garantía de las obras de urbanización a realizar. Ni el promotor realizó las obras de urbanización, ni el Ayuntamiento realizó ninguna actividad.

Por dichas parcelas, que nada tienen que ver con las cesiones obligatorias del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico que el promotor cedió igualmente al Ayuntamiento en 1985, el Ayuntamiento está obligado a pagar, al igual que el resto de propietarios. Actualmente la cantidad adeudada a la Junta está próxima a los DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS.

A pesar de dicha obligación el Ayuntamiento no solo no ha pagado ninguna cantidad desde 1985, sino que dichas parcelas para poder seguir con el plan previsto de la legalización de la Urbanización estarían en una zona en la que es preciso reducir el ámbito de la misma, por lo que el Ayuntamiento debería haber devuelto dichas parcelas a la Junta tal y como han hecho muchos propietarios y se le ha solicitado en varias ocasiones.

La existencia de las mencionadas 30 parcelas hace que se deba de contemplar en la nueva ordenación, la existencia del mismo número de parcelas para ser

entregadas al Ayuntamiento en compensación por las recibidas en 1.985.

La nueva ordenación, prevé el espacio para la ubicación de esas 30 parcelas en la zona residencial, en la que dada la existencia de otras muchas parcelas para poder ser edificadas por los propietarios particulares, se prevé en las mismas la construcción de una zona senior que pueda servir en un futuro próximo de solución para las personas mayores que habitan o van a vivir en la zona; mediante la construcción de un Centro de día, Apartamentos tutelados, Residencia y zonas de viviendas para seniors lo que permitiría la creación de puestos de trabajo y de poder disponer la gente mayor del territorio de un lugar digno para disfrutar la vida en la naturaleza.

Además, supondría un ingreso importante a la Junta de Compensación para abaratar el pago a realizar por los propietarios por el coste de las obras a realizar. Es necesario que el Ayuntamiento haga entrega a la Junta de las 30 parcelas cedidas en 1985 por las que no ha hecho pago alguno.

A la par al Ayuntamiento se le cedió en 1.985, los terrenos a ambos lados de la riera donde estaba previsto ubicar en el Plan Parcial una zona Hotelera y en el actual Plan de Mejora Urbana se desea ubicar un Centro de Formación en la naturaleza o similar para el estudio de Ciencias Ambientales, liderazgo o similares.

Dichos terrenos de acuerdo con el POUM y la normativa en vigor, se deben de ceder a la Junta para que la misma busque comprador para los mismos con el fin de favorecer y abaratar las obras de Urbanización.

### 8º. PROFESIONALIZACIÓN DE LA GESTIÓN:

Uno de los principales problemas que ha tenido la Junta de Compensación en el pasado, como le ha sucedido a muchas otras, aunque no sirva de consuelo; ha sido que a pesar de la buena voluntad de los miembros de sus Consejos Rectores no se ha dispuesto del apoyo profesional necesario para poder enfrentarse realmente a los muchos problemas existentes.

En estos años se ha producido la profesionalización del funcionamiento de la Junta en todos los ámbitos y en el presente se hace necesario para llevar a cabo el proceso en el que estamos inmersos, una mayor dedicación de dicha profesionalización para poder llevar a buen término todo lo necesario y de la forma más barata posible.

Por todo ello, los candidatos a ser elegidos miembros del Consejo Rector firmantes de este MANIFIESTO ELECTORAL, se OBLIGAN Y COMPROMETEN a continuar con la profesionalización de la gestión diaria de la Junta.