

PROJECTE DE DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ "C/ RIUS I TAULET" DE GAVÀ



Equip redactor

Novembre 2017

FACTOR RGR, S.L.P.

JORDI ROCA I TUTUSAUS, ARQUITECTE

 **NUCLI**
Dret Administratiu i Urbanisme

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA

- 1.1. PLANEJAMENT VIGENT I ÀMBIT D'ACTUACIÓ.
- 1.2. OBJECTE DE LA PRESENT DELIMITACIÓ POLIGONAL.
- 1.3. JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT DELIMITACIÓ POLIGONAL.
- 1.4. DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

2.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

- 1.5. IDENTIFICACIÓ FINQUES ACTUALS. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES ACTUALS.
- 1.6. DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.
- 1.7. CESSIONS DE VIALITAT.
- 1.8. PROPOSTA PARCEL·LACIÓ RESULTANT.

3.- ANNEXES

- 1.9. CONVENI URBANÍSTIC PER A LA DELIMITACIÓ POLIGONAL DEL C/F. RIUS I TAULET.

1.- MEMÒRIA .

1.1.- ÀMBIT I PLANEJAMENT VIGENT.

L'àmbit del present projecte de delimitació poligonal comprèn les actuals finques ubicades al carrer Mare de Déu de la Mercè números 21, 23, 25, 27, 29, 31 i 33, de Gavà, les quals queden identificades en el plànol 1 del present document.

Les esmentades finques, que constitueixen sòl urbà consolidat es troben actualment qualificades com a zona de nucli antic en substitució de l'edificació antiga (clau 12) i sistema viari bàsic (clau 5) segon els Pla General Metropolità aprovat definitivament en data de 14 de juliol de 1976, tal i com s'identifica en el plànol 01 "Identificació finques i qualificacions urbanístiques vigents".

1.2.- OBJECTE DE LA PRESENT DELIMITACIÓ POLIGONAL.

Com s'ha exposat, el PGM'76 va qualificar les finques objecte de la presents delimitació poligonal com a zona de nucli antic en substitució de l'edificació antiga (clau 12) i com a sistema viari bàsic (clau 5). Concretament, algunes de les finques es troben afectades per l'eixamplament del carrer Mare de Déu de la Mercè així com per l'obertura del carrer F. Rius i Taulet, en aquest concret tram.

L'obertura de l'esmentat tram del carrer F. Rius i Taulet, concretament el tram que discorre entre el carrer Mare de Déu de la Mercè i el Carrer de Sant Antoni Abat, és una actuació urbanística de gran interès pel municipi de Gavà en tant que constitueix el darrer tram pendent d'obertura, i permetria finalitzar l'execució de les determinacions del planejament general pel que fa a aquest concret sistema viari, sent a més una actuació necessària i beneficiosa per a la mobilitat del municipi.

És per això, és a dir per la necessitat d'executar l'obertura del tram del carrer F. Rius i Taulet, que l'Ajuntament de Gavà i els propietaris de les finques afectades, i identificades en el plànol 01, han considerat la necessitat de delimitar un polígon d'actuació urbanística a través de la gestió del qual s'assoleixin els següents objectius urbanístics:

- Cessió dels sistemes viaris: en concret la cessió a l'Ajuntament de Gavà de les finques afectades per l'obertura del carrer F. Rius i Taulet, així com de les parts de finques afectades per l'eixamplament del C. Mare de Déu de la Mercè.
- La regulació de les finques incloses en el PAU a les determinacions del planejament general vigent.

Els esmentats objectius han estat convinguts entre l'Ajuntament de Gavà i els propietaris de les finques incloses en l'àmbit a través d'un Conveni Urbanístic per a la delimitació del PAU del Carrer F. Rius i Taulet, subscrit en data de 31 d'octubre de 2017. L'esmentat conveni urbanístic forma part del present projecte de delimitació poligonal, quedant les seves determinacions, expositives i dispositives, incorporades al present document.

1.3.- JUSTIFICACIÓ JURÍDICA LA PRESENT DELIMITACIÓ POLIGONAL.

a) Delimitació:

L'article 118.6 TRLUC estableix: *"La delimitació dels polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119.(...)"*.

Efectivament, la nostra legislació urbanística vigent contempla la delimitació de polígons d'actuació que no estiguin contemplats pel planejament urbanístic, a través de la tramitació dels instruments de gestió urbanística regulada a l'article 119 TRLUC.

Els polígons d'actuació urbanística s'han de delimitar tenint en compte els requisits establerts a l'article 118.3TRLUC

"a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte dels altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efectes, s'ha d'aplicar, si s'escau, el que estableix a l'article 93.b.

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació"

El present polígon d'actuació compren un total de 7 finques, qualificades totes elles amb la clau 12 zona de nucli antic en substitució de l'edificació antiga i amb el mateix grau d'urbanització, pendent totes elles únicament de la cessió del sòl afectat pel sistema viari públic. En aquest sentit, el present polígon es delimita als únics efectes de la cessió de la vialitat, sent l'àmbit d'entitat suficient per fer viable l'actuació.

En el cas que ens ocupa, a més, els propietaris afectats han signat, com s'ha dit, un conveni urbanístic amb l'Ajuntament de Gavà mitjançant el qual convenen la delimitació del present polígon d'actuació urbanística als efectes de la cessió dels sòl qualificats com a vials, atorgant així la seva conformitat a les dimensions i característiques del polígon.

b) Gestió:

D'acord amb l'article 121.3TRLUC, es fixa el sistema de gestió en el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. No obstant, tal i com s'estableix en el conveni adjunt al present document, els propietaris s'han proposat de comú acord la presentació davant de l'Ajuntament de Gavà d'un projecte de reparcel·lació voluntària mitjançant el qual es procedirà a l'equidistribució dels beneficis i les càrregues, cedint a l'Ajuntament de Gavà el sòl afectat per vialitat, i obtenint una parcel·lació resultant que millora ostensiblement l'aprofitament urbanístic de les finques actuals, identificada en el plànol 2.4 del present document.

No obstant, qualsevol projecte de reparcel·lació que s'aprovi en execució del present polígon d'actuació preveurà la cessió de les finques destinades a sistema viari bàsic (clau 5) que consten identificades en el plànol 2.3.

La delimitació del polígon d'actuació s'efectua, com s'ha dit, als efectes de la cessió, de forma sistemàtica, del sistema de vialitat inclòs dins l'àmbit, allunyant-se de cap objecte que tingui a veure amb una possible remodelació urbana, de transformació d'usos i en general de cap de les finalitats contemplades a l'article 70.2 TRLUC, pel que no serà d'aplicació, d'acord amb l'article 43 TRLUC, el deure de cessió de sòl amb aprofitament.

c) Tramitació:

La tramitació seguirà les regles establertes a l'article 119TRLUC fins a la notificació i publicació de l'acord d'aprovació definitiva del document.

D'acord amb el Conveni subscrit entre els propietaris i l'Ajuntament de Gavà, Annex 1 del present document, en el termini d'un mes des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del present document, els propietaris presentaran davant l'Ajuntament de Gavà, per a la seva aprovació, el document del projecte de reparcel·lació voluntària, quina tramitació s'ajustarà a allò establert a l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.4.-DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "CARRER F. RIUS I TAULET":

a) Fitxa urbanística del PAU:

L'àmbit del polígon d'actuació urbanística és el que consta al plànol 2.2:



Amb les següents determinacions urbanístiques:

- Superfície total àmbit: 2.175 m2
- Clau 12 Zona nucli antic: 1.788,70 m2
- Clau 5 viari: 386,30 m2
- Càrregues urbanístiques: Caldrà procedir a la cessió a l'Ajuntament de Gavà dels 386,30m2 qualificats de sistema de vialitat. La cessió s'efectuarà en el marc de la gestió d'acord amb els pactes i terminis que consten al Conveni signat entre l'Ajuntament de Gavà i els propietaris, el qual forma part del present document.

d) Estructura de la propietat

L'àmbit està conformat per 7 finques registrals que s'identifiquen a continuació:

FINCA 1.- Propietat de Manuel Puig Hernández
Registral 419 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931338DF1763B0001XU

FINCA 2.- Propietat de Francisco Gómez Sánchez i Rosa Girona Sánchez
Registral 110 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931339DF1763B0001IU

FINCA 3.- Propietat de Miquel Rodenas Villena i Na Francisca Rodríguez Hernández
Registral 109 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931340DF1763B0001DU

FINCA 4.- Propietat de Manuel Puig Hernández i Na Maria Cristina Garcia Broto
Registral 382 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931341DF1763B0001XU

FINCA 5.- Propietat de Joan Margarit Companyà
Registral 8.054 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931342DF1763B0001IU

FINCA 6.- Propietat d'hereus d'Isabel Tarrida Miquel
Registral 4.059 del Registre de la Propietat de Gavà
Referència cadastral 6931343DF1763B0001JU

FINCA 7.- Propietat de Joaquina Tarrida Cardona, Na Isabel Tarrida Cardona, i Maria Mercedes Cardona Sole
Registral 362 del Registre de la PROPIETAT de Gavà
Referència cadastral 6931344DF1763B0001EU

Aquestes finques formen la totalitat del Polígon d'Actuació que mitjançant el present document es delimita.

Gavà, novembre de 2017

FACTOR RGR, S.L.P.

JORDI ROCA I TUTUSAUS, ARQUITECTE



**Signat,
Sr. Jordi Roca i Tutusaus
Arquitecte**

**Signat,
Sr. Xavier Figueras i Claret
Advocat**