MEMÒRIA DEL CANVI DE MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ DEL POLÍGON ÚNIC DEL SECTOR PLA DE PONENT DE GAVÀ DE COOPERACIÓ A COMPENSACIÓ BÀSICA.

JUNY 2024

I.- ANTECEDENTS.-

El juny de 2005 es va aprovar definitivament el Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Gavà, el qual va preveure el desenvolupament urbanístic del sector Pla de Ponent (DOGC de data 28 d'abril de 2005).

L'agost de 2006 es van publicar i van guanyar executivitat, tant l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla General Metropolità (en endavant, "PGM") com l'aprovació definitiva del Pla Parcial del sector Pla de Ponent (ambdós instruments publicats al DOGG de data 29 d'agost de 2006).

L'esmentat Pla Parcial preveia com a sistema d'actuació urbanística per l'únic polígon d'actuació del sector, el de reparcel·lació, modalitat de cooperació.

Mitjançant acord adoptat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà en sessió de data 10 de juny de 2008 es va constituir l'Associació Administrativa de Cooperació del Polígon d'actuació del sector Pla de Ponent.

Posteriorment, per acord de la Junta de Govern Local de data 16 de desembre de 2008, els projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector Pla de Ponent es van aprovar definitivament.

El desembre de 2009, es va inscriure el projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent en el Registre de la Propietat.

El Consell d'Administració de l'esmentada societat va acordar, l'octubre de 2010, l'adjudicació del contracte d'obres d'urbanització del sector Pla de Ponent, Barri de Can Ribas, B1 (Etapa 1).

Si bé l'execució del sector Pla de Ponent no s'ha aturat en cap moment, la conjuntura econòmica del sector immobiliari ha incidit en els terminis d'execució inicialment previstos.

Per altra banda, la viabilitat del desenvolupament del sector i les condicions en les quals aquest es porta a terme són qüestions de gran rellevància per a l'interès públic municipal, com queda reflectit en el Pla Local d'Habitatge de Gavà.

Atesa la situació exposada, l'objecte d'aquest instrument de gestió urbanística és valorar i justificar el canvi de la modalitat de sistema d'actuació urbanística, de cooperació a compensació bàsica.

II.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit on es proposa el canvi de modalitat es correspon amb el polígon d'actuació únic previst en el Pla Parcial del sector Pla de Ponent. S'adjunta plànol assenyalat **d'annex 1.**

La relació dels propietaris del sector, conforme les últimes dades que consten en l'expedient reparcel·latori, és la que consta adjunta a la present memòria com **annex 2**.

III.- TRAMITACIÓ I PROMOCIÓ. -

3.1.- TRAMITACIÓ.-

La tramitació del canvi de modalitat es realitza d'acord amb allò que preveuen l'article 119, apartats 1r.d) i 2ri, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLLU), i els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLLU).

D'acord amb l'article 129, apartats 1r i 3r del RLLU, l'Administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins del sistema d'actuació prèviament establert, fins i tot quan l'hagi establert un pla urbanístic, a través del procediment de tramitació previst a l'article 119 del TRLLU, tramitació aplicable als diferents instruments de gestió urbanística. Aquest últim precepte estableix que correspon a l'Administració urbanística actuant l'aprovació inicial i definitiva del canvi de sistema d'actuació urbanística o de la seva modalitat, en aquest cas, a l'Ajuntament de Gavà, doncs és qui té la competència territorial i material corresponent, sense perjudici de què, en el seu dia, va ser anomenada Administració actuant l'empresa municipal GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES ,SA).

3.2- PROMOCIÓ

L'article 121.3 del TRLLU estableix que l'Administració decidirà el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar ***«en funció de les necessitats, els mitjans econòmics financers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.»***

Així mateix, l'article 129 del RLLU, apartats 1 i 3, estableix, en síntesi:

- l'administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades la substitució del sistema d'actuació (art. 129.1 RLLU).

- la modalitat de cooperació pot ser substituïda per la de compensació bàsica quan així ho sol·licitin les persones propietàries de finques les superfícies de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, prèviament constituïdes, a aquests efectes, en entitat urbanística col·laboradora provisional.

En el supòsit que ens ocupa, l'Ajuntament de Gavà, conforme s'argumentarà en el següent apartat, entenc convenient el canvi de modalitat de sistema d'actuació urbanística i, alhora, els propietaris signants del Conveni urbanístic del sector Pla de Ponent també entenen d'interès aquest canvi, conforme el text de la modificació de Conveni actualment en tràmit. Aquests propietaris representen més del 85% de la superfície del sector i estan constituïts en Associació administrativa de cooperació.

IV.- JUSTIFICACIÓ.-

Atesa la situació del sector, amb projectes de reparcel·lació i urbanització aprovats definitivament i les obres d'urbanització ja iniciades, es considera adient la modificació de la modalitat del sistema d'actuació, de cooperació a compensació bàsica, doncs es creu adequat la transformació del sector sigui gestionada pels mateixos propietaris de l'àmbit.

És evident que aquest canvi assegura no tensar la càrrega financera de GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA, al no resultar necessari un finançament especial per continuar amb l'obra urbanitzadora i, així mateix, permet que els serveis tècnics i unitats de contractació, tant de la Corporació Local com de l'empresa municipal, puguin dedicar-se a altres sectors urbanístics en desenvolupament present o de futur immediat.

Per altra banda, aquest canvi garanteix un desenvolupament més àgil del conjunt del sector, d'acord amb els interessos públics i privats, i especialment pel que fa a la dotació d'habitatge tant de règim lliure com protegit.

Cal assenyalar que la modificació de la modalitat del sistema d'actuació, en la pràctica, únicament comporta el traspàs a la iniciativa privada de l'execució de les obres d'urbanització, doncs com hem apuntat, el planejament, l'equidistribució i el projecte d'obres urbanització (els «ítems» més importants del procés urbanístic) ja han estat realitzats i aprovats per l'Administració local. A més, les pròpies Bases i Estatuts de la futura Junta de Compensació (que s'incorporen al Conveni en tràmit) preveuen mecanismes de control de les obres d'urbanització més rigorosos que els que es podrien considerar normals o usuals (capítol 8, articles 36 a 39 dels Estatuts).

En definitiva, tant els mitjans econòmics financers i personals de què disposa GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA i la Corporació Local, així com, la col·laboració de la iniciativa privada, justifiquen el canvi de modalitat de sistema d'actuació que es proposa.

V.- GESTIÓ URBANÍSTICA I PLA D'ETAPES.-

La reparcel·lació del sector i el Pla d'Etapes del Pla Parcial no sofreixen cap modificació a conseqüència del canvi de modalitat de sistema d'actuació.

En aquest sentit, l'àmbit físic de les Etapes d'urbanització i Fases d'edificació és l'establert en el Pla Parcial vigent.

Únicament es preveu en la Modificació del Conveni urbanístic del sector que es tramita paral·lelament al canvi de modalitat del sistema de gestió urbanística, una actualització dels terminis de desenvolupament, la qual, en el seu cas, s'incorporarà al Pla Parcial.

VI.- CONCLUSIÓ.-

Per tot el que s'ha exposat, es considera que es donen les circumstàncies i les condicions exigides en l'article 119, apartats 1r d) i 2n, del TRLLU, i en els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, del RLLU, per procedir a la modificació de la modalitat, de cooperació a compensació bàsica, del sistema d'actuació per reparcel·lació previst en el planejament urbanístic vigent.

Gavà, a 17 de juny de 2024.

Firmado por Juan José Bernal Cid - DNI ***1336** (TCAT) el día 18/06/2024 con un certificado emitido por EC-SectorPublic

Assessment topogràfic, per a la realització del projecte del Pla de Pursenl, al terme municipal de Gavà realitzat per GESTOP S.A. al maig del 2005.

LÍMIT MUNICIPAL

LÍMIT DEL PLA PARCIAL DE PLA PONENT A GAVÀ

Pla Parcial d'Ordenació Urbana PLA de PONENT. GAVÀ

Ajuntament de Gavà Urbanisme i Habitatge

Ajuntament de Gavà CTI

Àrea Metropolitana de Barcelona Mancomunitat de municipis

Aquest Pla Parcial ha estat aprovat PROVISIONALMENT pel Ple de l'Ajuntament de 20 de gener de 2006. Gavà, 20 de gener de 2006

Per l'Alcalde-President,

Ajuntament de Gavà

Cartografia i límit del sector del Pla Parcial

1/7

PROPIETARIS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ ÚNIC PREVIST EN EL PLA PARCIAL DEL SECTOR PLA DE PONENT

AJUNTAMENT DE GAVÀ
GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES, SA (GTI)
GAVALAND DEVELOPMENTS SL
GAVA 2 S.A.
ASSOCIACIÓ ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DEL SECTOR PLA DE PONENT
INMOBILIARIA MAR SLU
CRITERIA CAIXA SAU
COLOMINAS ALTARRIBA, SL
LATERIS IMMOPROMOTORA, SL
SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA
ANA VIDA CUCURNY
FERNANDO MOLINA MANSILLA
PAULA MANSILLO MALO
CARMEN MOLINA MANSILLA
MARIA JOSÉ MOLINA MANSILLA
SALVADOR VIÑAS AMAT
CARMEN VIÑAS AMAT
EULALIA VIÑAS AMAT
MARIA VIÑAS AMAT
JOSEP MARIA FORNONS GARCIA
SALVADOR BARRI I SEGON
JORDI BARRI I SEGON
ALFONSO MARTINEZ GARCIA
MIGUEL CAMPS GUIU
ROMAN CAMPS GUIU
Mª TERESA CAMPS GUIU
JAVIER CRUZ PLANAS
MARIA ROSA CERDAN LOPEZ
EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES SL (ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SL)
INMOBILIARIA ROMITE, SA
KLAUSNAUS, SL
M.JOSEFA HEREUS DE PASTOR BASANTA
CONSUELO REY BARDASCO
JOSE FRANCISCO ROSES EGUIGUREN
SALGUE SL

INTERESSATS DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ ÚNIC PREVIST EN EL PLA PARCIAL DEL SECTOR PLA DE PONENT

ELS **PRESIDENTS** DE LA FINCA REGISTRAL B1.1

EL **PRESIDENT** DE LA FINCA REGISTRAL B2