



Ajuntament de Pratdip

Expedient núm.: 350/2021

Procediment: Actuacions Urbanístiques

Data d'iniciació: 21/09/2021

NOTIFICACIÓ:

Per la present se us notifica l'Acord de la Junta de Govern Local de data 1 de juliol de 2022 mitjançant el qual es va aprovar definitivament, que resol les al·legacions presentades, el projecte de reparcel·lació de l'àmbit PAU-4 de les Planes del Rei, i que es transcriu literalment:

«APROVAR DEFINITIVAMENT, SI ESCAU EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT LES PLANES DEL REI.

L'Ajuntament de Pratdip, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 20 de setembre de 2021, va acordar aprovar inicialment el segon text refós del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació 4 de la urbanització Planes del Rei, del terme municipal de Pratdip, redactat per encàrrec del dit Ajuntament, així com sotmetre'l a informació pública mitjançant anunci en el BOP en el DOGC i en un dels diaris de major circulació de la província, pel termini d'un mes.

Aquest acord va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, de data 14 de desembre de 2021, a la seu electrònica de l'Ajuntament de Pratdip, i al Diari de Tarragona, de data 3 de desembre de 2021. Igualment, va ser notificat individualment a totes les persones interessades en l'expedient, d'acord amb el certificat emès per la Secretaria, de data 29 de juny de 2022.

Dins del termini d'informació pública, s'han presentat les al·legacions que ara es relacionen,

NÚM. FINCA APORTADA	SITUACIÓ	AL·LEGACIONS PRESENTADES I NUM DE REGISTRE D'ENTRADA
A2	lliri 4	2022-E-RC-132
A5	lliri 10	2022-E-RC-271
A6	lliri, 12	2022-E-RC-221
A12	lilà 4	2022-E-RC-291

A20	lliri 25	2022-E-RC-188
A23	magnòlia 25	2022-E-RC-278
A38	magnòlia 2	2022-E-RC-245
B7	Av Pratdip 10	2022-E-RC-206
B11	av pratdip 33	2022-E-RC-184
B30	tulipa 29	2022-E-RC-311
B39	nard 9 - 11	2022-E-RC-138





Ajuntament de Pratdip

B40	av pratdip 40	2022-E-RC-224
B40	Av Pratdip 40	2022-E-RC-224
B45	narcís 2	2022-E-RC-151
B60	narcís 1 / gladiol 2	2022-E-RC-134
B65	gladiol 6	2022-E-RE-21
B75	pensament 13 / gladiol 20	2022-E-RC-238
B75		2022-E-RC-239
B78	gladiol 14	2022-E-RC-416
B81	gladiol 3	2022-E-RC-225
B90		2022-E-RC-327
B95	gladiol 27	2022-E-RC-190
B96	gladiol 29	2022-E-RC-339
B98	gladiol 33	2022-E-RC-368
BV5	gardènia 5	2022-E-RC-187
C16	narcís 56 / av pratdip 91	2022-E-RC-246
C16	narcís 56	2022-E-RC-246
C17	narcís 58	2022-E-RC-283
C17	narcís 58	2022-E-RC-288
C19	narcís 62	2022-E-RC-240
C19	narcís 62	2022-E-RC-241
C25	narcís 68	2022-E-RC-594
C65	gladiol 59	2022-E-RC-242
D1	nard 15 / orquídia 12	2022-E-RC-247
D4	nard 21 / orquídia 18	2022-E-RC-312
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-185
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-186
M30	violeta 14	2022-E-RC-248
M35B	violeta 9	2022-E-RC-294
M44	margarita 7	2022-E-RC-390
M49-A1	clavell 17 - gerani 13	2022-E-RC-556
		2022-E-RC-553
		2022-E-RC-554
M53A	orquídia 42	2022-E-RC-253

M53B	orquídia 40	2022-E-RC-251
M53B	orquidia 40	2022-E-RC-254
M53C	orquidia 38	2022-E-RC-235
M53C	orquidia 38	2022-E-RC-252
S3	av pratdip 37	2022-E-RC-272
S6	av pratdip 18	2022-E-RC-113
S13	tulipa 7	2022-E-RC-277
S30	nard 10	2022-E-RC-273
S30	nard 10	2022-E-RC-274
S33	tulipa 23	2022-E-RC-367
S35	tulipa 25	2022-E-RC-369
S43	tulipa 12	2022-E-RC-260
S46/306	tulipa 16	2022-E-RC-356
S48/308	orquídia 32	2022-E-RE-57
S55	narcís 18	2022-E-RC-399
S55		2022-E-RC-400
S55		2022-E-RC-402
S55		2022-E-RC-401
S70	narcís 38 / roser 9	2022-E-RC-282
S70		2022-E-RC-281
S72	narcís 42 / roser 13	2022-E-RC-280
S72		2022-E-RC-279
S73	pensament 6	2022-E-RC-114
S78	av pratdip 63 / pensament 2	2022-E-RC-589
S79	roser 1	2022-E-RC-266
		2022-E-RC-431
S80	roser 2 / av pratdip 65	2022-E-RE-23
S89	narcís 19	2022-E-RC-261
S90	pensament 11	2022-E-RC-413
		2022-E-RC-415
		2022-E-RC-414
S91	pensament 9 / narcís 23	2022-E-RC-310





Ajuntament de Pratdip

S98	gladiol 34	2022-E-RC-116
S101	narcís 35	2022-E-RC-284
S101		2022-E-RC-287
S101		2022-E-RC-286
S110		2022-E-RC-243
S111		2022-E-RC-244
S112	gladiol 1	2022-E-RC-262
S113	av pratdip 48	2022-E-RC-296
S113		2022-E-RC-297
102	gladiol 5	2022-E-RC-189
509	gerani 12	2022-E-RC-166
511	gerani 16	2022-E-RC-215
	gerani, 24	2022-E-RC-139
512	gerani18	2022-E-RC-593
522/524-1	orquídia 23	2022-E-RC-458
522/524-2	orquídia 21	2022-E-RC-461
522/524-4	orquídia 17	2022-E-RC-460
522/524-5	orquídia 15	2022-E-RC-457
522/524-6	orquídia 13	2022-E-RC-459
522/524-9	gerani 35	2022-E-RC-456
	violeta 20	2022-E-RC-205
613	gerani 11 / clavell 18	2022-E-RC-268
613		2022-E-RC-269
619	violeta 10	2022-E-RC-688
625	lliri 7	2022-E-RC-204
708	lilà 3	2022-E-RC-174
708A	lilà 1	2022-E-RC-545
710	gerani 2	2022-E-RC-203
711A	gerani 6	2022-E-RC-389
798	av pratdip 29	2022-E-RC-446
803	av pratdip 19	2022-E-RC-117
805	av pratdip 15	2022-E-RC-314
805		2022-E-RC-315
805		2022-E-RC-313
823-824	llessamí 18	2022-E-RC-124
	llessamí 18	2022-E-RC-125





Ajuntament de Pratdip

831	av pratdip 1	2022-E-RC-555
-----	-----------------	---------------

		2021-E-RE-142
A10	lliri, 22	2022-E-RE-1130

Aquestes al·legacions han estat resoltes en informe emès pels serveis jurídics externs de l'ajuntament, en data 29 de juny de 2022 i que es reproduirà en els fonaments de dret d'aquest informe.

FONAMENTS DE DRET

I.- Normativa aplicable

El projecte de reparcel·lació presentat es formula d'acord amb les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i pel Decret 305/2006, de 16 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Pel que a als criteris de valoració del sòl el Projecte aplica les normes contingudes al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

També s'han tingut en compte les disposicions del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

II.- Descripció de l'àmbit i superfície de la unitat reparcel·lable.

L'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 4 (PAU-4), urbanització Planes del Rei objecte del projecte de reparcel·lació, té una superfície de 649.074,02 m², d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat a l'efecte i està segregat de la resta del terme municipal de Pratdip.

III.- Planejament que s'executa.

Els paràmetres d'ordenació són els previstos al POUM, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30 d'octubre de 2008 i donada la conformitat al Text refós mitjançant Acord de data 23 de juliol de 2009, i publicat al DOGC número 5563, de data 09/02/2010:





Ajuntament de Pratdip

Classificació del sòl: Sòl Urbà Consolidat (S.U.C.).

Qualificació de sòl: En aplicació de la Clau prevista a la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal dins l'àmbit d'aquesta ordenació existent, és pel que es preveuen les següents qualificacions:

Cases Aïllades- 2 (C.A.-2)	Clau 3
Zona Verda Pública (Z.V.P.)	Clau 6
Equipament Públic (E.P.)	Clau 9
Equipament Públic serveis tècnics (E.P.s.t.)	Clau 10
Equipament Privat (E.p)	Clau 11

Tipus d'edificació: En aplicació directe de la Normativa prevista i d'acord amb els paràmetres d'edificació en relació al tipus de Cases Aïllades-2 (C.A.-2) de vivenda unifamiliar aïllada i aparellada.

Superfícies previstes ordenació existent "Planes del Rei"

Cases Aïllades-2 (C.A.-2).	364.559,42 m2
Zona verda pública (Z.V.P.)	181.237,79 m2
Equipament públic (E.P.)	35.704,45 m2
Equipament públic-serveis (E.P.s.t.)	830,88 m2
Equipament privat (E.p.)	7.007,41 m2
Vialitat	59.734,07 m2

TOTAL ÀMBIT ORDENACIÓ EXISTENT 649.074,02 m2

Cessions: Aquest àmbit d'ordenació existent "Planes del Rei" és considerat com a àmbit de Sòl Urbà Consolidat. És per això que no es preveu cap tipus de cessió en concepte d'aprofitament mig.

Aquest àmbit d'ordenació existent és subjecte a les següents cessions:

- Zona Verda Pública (Z.V.P.)
- Equipament Públic (E.P.)
- Equipament Públic - serveis tècnics (E.P.s.t.)
- Vialitat.

Aquestes cessions es faran en el moment en que l'Ajuntament de Pratdip rebí la urbanització degudament adequada i s'acomplint els serveis urbanístics que hi manquen.

Edificabilitat prevista: L'edificabilitat que es preveu dins l'àmbit de l'ordenació existent "Planes del Rei" ho és atenent a la situació real de l'edificació en cadascuna de les parcel·les i illes de tipus residencial existents, també al grau de consolidació, al tipus d'edificació i al nombre d'habitatges existents o previstos.

- Les parcel·les edificades ja existents no es consideren ni disconformes ni fora d'ordenació.
- Les parcel·les edificades ja existents, encara que la seva superfície sigui superior a la mínima exigible (600 m2) es consideraran indivisibles a tots els efectes. Una possible proposta de parcel·lació ha de donar compliment a tots els paràmetres previstos per la Clau 3 – Cases Aïllades-2 (C.A.-2); si això és possible es podrà sol·licitar a l'Ajuntament la llicència de parcel·lació aportant el corresponent projecte.





Ajuntament de Pratdip

En qualsevol cas l'edificabilitat màxima prevista és de 0,5 m² sostre / m² sòl net.

Paràmetres totals de l'Ordenació existent Planes del Rei:

- Nombre total de vivendes possibles:

Superfície total residencial àmbit	364.559,42 m ² de sòl net.
Parcel·la mínima	600 m ² .
Núm. vivendes possibles	364.559,42 / 600 =
608 vivendes.	

- Densitat total àmbit:

Nombre total vivendes	608
Superfície total ordenació existent:	649.074,02 m ² = 64,91 Ha.
Densitat de vivendes / Ha = 608 viv / 64,91 Ha = 9,36 ≈ 9 viv/Ha	

- Façana mínima: 16 m.

Actuacions legalment tramitades: És necessari constatar la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Pratdip a l'àmbit de la urbanització "Planes del Rei" amb l'objectiu de l'alteració de la configuració del vial de sòl urbà previst a les N.S.P. com a continuació del carrer Gardènia, de tal manera que permeti la creació de 6 parcel·les amb accés per l'Av. de Pratdip i la delimitació d'una zona destinada a parcs i jardins per ser cedida al municipi. El Text Refós va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 3 de juliol de 2002 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 20 de novembre de 2002. L'Ajuntament de Pratdip ha efectuat la compra de bona part de l'equipament Privat (E.p.) ubicat confrontant amb el carrer Orquídia; es destina a Equipament Públic (E.P.).

Actuacions puntuals i específiques:

- Es prolonga el final del c/. Gardènia fins al límit de l'àmbit.
- S'efectua la prolongació de vialitat amb el següent embrancament:
- c/. Gerani fins al c/. Orquídia

Alguns d'aquests embrancaments presenten forts pendents, encara que aquesta és la realitat física i topogràfica de l'estat actual, entenent que tot i així es milloraran les condicions de seguretat del teixit urbà existent. Tant les actuacions legalment tramitades com les puntuals i específiques indicades anteriorment queden reflectides als plànols d'ordenació que s'acompanyen.

Planejament a desenvolupar: El previst al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol i bàsicament a quant es preveu a l'article 70 "Projectes d'urbanització". Al tractar-se d'una ordenació existent de sòl urbà consolidat es considera necessari que el projecte o projectes d'urbanització que es redactin facin referència a les obres per millorar la vialitat (amb la corresponent cessió de restes de vialitat), a les obres de serveis i instal·lacions que hi manquin o sigui necessària la seva renovació o actualització.

Sistema d'actuació d'aquesta ordenació existent "Planes del Rei":
Per al desenvolupament de les obres, serveis i instal·lacions necessàries





Ajuntament de Pratdip

així com amb la finalitat d'efectuar les corresponents cessions per part dels propietaris de l'àmbit, s'opta pel sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació amb la modalitat de Compensació bàsica, tal i com s'indica als articles 124, 125, 126, 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol.

No obstant si l'Ajuntament ho considera i així és sol·licitat i assumit pel conjunt del propietaris de l'àmbit es podrà optar pel sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació amb la modalitat de Cooperació, d'acord amb el previst als articles 133, 134 i 135 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, sempre amb la finalitat del repartiment just i equitatiu de les càrregues i beneficis derivats del planejament.

En qualsevol cas la Junta de Compensació que es creï es podrà transformar en Junta de Conservació, d'acord amb quant és previst a la legislació urbanística d'aplicació vigent.

Respecte al sistema d'actuació urbanística previst al POUM, el cert és que mitjançant Acord de Junta de Govern Local de data 9 de novembre de 2010, el sistema fou canviat a cooperació. Aquest Acord esdevingué ferm en via administrativa, tot i que no ha estat incorporat a la normativa del POUM.

Zona d'estudi d'ordenació volumètrica (en compliment de l'acord de la C.T.U.T. - Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de data 30/10/2008):

S'han previst dues zones en les que degut al fort pendent del terreny, per tal de poder consolidar els drets edificatoris i obtenir la corresponent llicència d'obres, s'haurà de desenvolupar una reordenació volumètrica conjunta que pot implicar una nova parcel·lació (en aquests casos es podrà optar per aplicar la clau C.R.).

Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments en referència a la urbanització "Planes Del Rei":

S'adjunta a continuació còpia d'aquest informe, de data 2 de desembre de 2008, segons el qual un cop revisada la documentació que es va aportar, el seu resultat és favorable, condicionat a resoldre unes mesures.

QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'EDIFICACIÓ

Cases Aïllades-2 (CA-2) clau 3- urbanització Planes del Rei

Tipologia edificació	Habitatge aïllat i aparellat
Ús residencial – classe de vivenda	Habitatge unifamiliar aïllat i aparellat rodejat de jardí
Superfície mínima de parcel·la	600 m ² S'exceptuen de la superfície mínima aquelles parcel·les que, existents registralment amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM, la seva superfície sigui inferior a la mínima com a conseqüència d'elles cessions efectuades a favor de l'Ajuntament de Pratdip a favor de l'interès general.





Ajuntament de Pratdip

	En cas de vivenda aparellada 1.200 m ²
Façana mínima de parcel·la	16 m
Diàmetre mínim inscrit en parcel·la	16 m
Nombre de plantes	PB + 1 PP
Alçada reguladora màxima	7m, amb alçada lliure entre forjats de 2,5m i es pot efectuar semisoterrani que com a màxim podrà sobresortir 1m (inclòs el forjat) de la rasant on s'amida l'alçada reguladora màxima.
Ocupació màxima de parcel·la	35%
Separacions de l'edificació principal	5m a vial 3m a veïns
Edificabilitat	0,5 m ² /m ² (m ² de sostre per m ² de sòl net)
Garatge	1 plaça coberta
Edificacions auxiliars	5% d'ocupació, 3m d'alçada i mantenir separacions a veïns
Condicions d'ús	Residencial habitatge Ús comercial: comerços i locals de servei destinats a cobrir les necessitats quotidianes, tant a les vivendes unifamiliars com a les aparellades fins a una superfície màxima de 150 m ² i localitzats en planta baixa Ús oficina: en general no s'admet, no obstant s'autoritzarà sempre que es tracti de professionals liberals Ús sanitari assistencial: no s'admet a excepció de petits dispensaris o consultes mèdiques de professionals liberals. Ús religiós: s'admet localitzat en planta baixa amb les mateixes limitacions que l'ús comercial. Ús industrial: no s'admet. Ús esportiu: s'admet localitzat en planta baixa i amb les mateixes limitacions que per a l'ús comercial. Altres usos: es consideraran admesos aquells usos proposats i que siguin compatibles amb la tipologia edificatòria prevista.

Equipament d'ús privat (Ep) Clau 11

Tipologia edificatòria	Aïllada, separada de les partions quan es desenvolupa en sòl subjecte a planejament derivat o segons claus d'aplicació si es troba en sòl urbà consolidat
Alçada màxima i nombre de plantes	4,50 m, equivalents a planta baixa, mesurats des del centre de gravetat de la planta, prenent com a referència la rasant del carrer que li dona front quan es desenvolupi en sòl subjecte de planejament derivat o segons les claus d'aplicació si es troba en sòl urbà consolidat.
Ocupació màxima	30%





Ajuntament de Pratdip

Separacions de l'edifici	4,00 m
Edificabilitat	0,3 m ² st/m ² s
Condicions d'ús	Quan es proposi l'establiment d'equipament privat, serà ús obligatori en planta sotterrani l'ús de pàrking privat, es podran proposar diferents plantes sotterrani destinades exclusivament a l'ús de pàrking. En planta baixa s'estableixen com a compatibles amb l'equipament privat previst, els següents usos: ús comercial en totes les serves variants, ús esportiu, ús cultural, ús religiós i qualsevol altre ús compatible i necessari per l'entorn urbà existent. S'estarà al que es preveu en el capítol V del títol tercer de les Normes del POUM "El sistema d'equipaments i la seva regulació"

IV.- Informe de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública.

A continuació, es reproduïx el contingut de l'informe jurídic emès en el tràmit d'al·legacions:

L'Ajuntament de Pratdip, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 20 de setembre de 2021, va acordar aprovar inicialment el segon text refós del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació 4 de la urbanització Planes del Rei, del terme municipal de Pratdip, redactat per encàrrec del dit Ajuntament, així com sotmetre'l a informació pública mitjançant anunci en el BOP en el DOGC i en un dels diaris de major circulació de la província, pel termini d'un mes.

Aquest acord va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, de data 14 de desembre de 2021, a la seu electrònica de l'Ajuntament de Pratdip, i al Diari de Tarragona, de data 3 de desembre de 2021. Igualment, va ser notificat individualment a totes les persones interessades en l'expedient, d'acord amb el certificat emès per la Secretaria, de data 29 de juny de 2022.

Dins del termini d'informació pública, s'han presentat les al·legacions que ara es relacionen:

AL·LEGACIONS:

NÚM.	SITUACI	AL·LEGACIÓ	FINCA	Ó	S
------	---------	------------	-------	---	---





Ajuntament de Pratdip

APORTAD A		PRESENTADE S I NUM DE REGISTRE D'ENTRADA
A2	lliri 4	2022-E-RC-132
A5	lliri 10	2022-E-RC-271
A6	lliri, 12	2022-E-RC-221
A12	lilà 4	2022-E-RC-291
A20	lliri 25	2022-E-RC-188
A23	magnòlia 25	2022-E-RC-278
A38	magnòlia 2	2022-E-RC-245
B7	Av Pratdip 10	2022-E-RC-206
B11	av pratdip 33	2022-E-RC-184
B30	tulipa 29	2022-E-RC-311
B39	nard 9 - 11	2022-E-RC-138
B40	av pratdip 40	2022-E-RC-224
B40	Av Pratdip 40	2022-E-RC-224
B45	narcis 2	2022-E-RC-151
B60	narcís 1 / gladiol 2	2022-E-RC-134
B65	gladiol 6	2022-E-RE-21
B75	pensamen t 13 / gladiol 20	2022-E-RC-238
B75		2022-E-RC-239
B78	gladiol 14	2022-E-RC-416
B81	gladiol 3	2022-E-RC-225
B90		2022-E-RC-327
B95	gladiol 27	2022-E-RC-190
B96	gladiol 29	2022-E-RC-339
B98	gladiol 33	2022-E-RC-368
BV5	gardènia 5	2022-E-RC-187
C16	narcís 56 / av pratdip 91	2022-E-RC-246
C16	narcis 56	2022-E-RC-246
C17	narcís 58	2022-E-RC-283
C17	narcís 58	2022-E-RC-288
C19	narcís 62	2022-E-RC-240
C19	narcis 62	2022-E-RC-241

C25	narcis 68	2022-E-RC-594
C65	gladiol 59	2022-E-RC-242
D1	nard 15 / orquídia 12	2022-E-RC-247
D4	nard 21 / orquídia 18	2022-E-RC-312
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-185
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-186
M30	violeta 14	2022-E-RC-248
M35B	violeta 9	2022-E-RC-294
M44	margarita 7	2022-E-RC-390
M49-A1	clavell 17 -gerani 13	2022-E-RC-556
		2022-E-RC-553
		2022-E-RC-554
M53A	orquídia 42	2022-E-RC-253
M53B	orquídia 40	2022-E-RC-251
M53B	orquidia 40	2022-E-RC-254
M53C	orquidia 38	2022-E-RC-235
M53C	orquidia 38	2022-E-RC-252
S3	av pratdip 37	2022-E-RC-272
S6	av pratdip 18	2022-E-RC-113
S13	tulipa 7	2022-E-RC-277
S30	nard 10	2022-E-RC-273
S30	nard 10	2022-E-RC-274
S33	tulipa 23	2022-E-RC-367
S35	tulipa 25	2022-E-RC-369
S43	tulipa 12	2022-E-RC-260
S46/306	tulipa 16	2022-E-RC-356
S48/308	orquídia 32	2022-E-RE-57
S55	narcís 18	2022-E-RC-399
S55		2022-E-RC-400
S55		2022-E-RC-402
S55		2022-E-RC-401
S70	narcís 38 / roser 9	2022-E-RC-282
S70		2022-E-RC-281
S72	narcís 42 /	2022-E-RC-280





Ajuntament de Pratdip

	roser 13	
S72		2022-E-RC-279
S73	pensament 6	2022-E-RC-114
S78	av pratdip 63 / pensament 2	2022-E-RC-589
S79	roser 1	2022-E-RC-266
		2022-E-RC-431
S80	roser 2 / av pratdip 65	2022-E-RE-23
S89	narcís 19	2022-E-RC-261
S90	pensament 11	2022-E-RC-413
		2022-E-RC-415
		2022-E-RC-414
S91	pensament 9 / narcís 23	2022-E-RC-310
S98	gladiol 34	2022-E-RC-116
S101	narcís 35	2022-E-RC-284
S101		2022-E-RC-287
S101		2022-E-RC-286
S110		2022-E-RC-243
S111		2022-E-RC-244
S112	gladiol 1	2022-E-RC-262
S113	av pratdip 48	2022-E-RC-296
S113		2022-E-RC-297
102	gladiol 5	2022-E-RC-189
509	gerani 12	2022-E-RC-166
511	gerani 16	2022-E-RC-215
	gerani, 24	2022-E-RC-139
512	gerani18	2022-E-RC-593

522/524-1	orquídia 23	2022-E-RC-458
522/524-2	orquídia 21	2022-E-RC-461
522/524-4	orquídia 17	2022-E-RC-460
522/524-5	orquídia 15	2022-E-RC-457
522/524-6	orquídia 13	2022-E-RC-459
522/524-9	gerani 35	2022-E-RC-456
	violeta 20	2022-E-RC-205
613	gerani 11 / clavell 18	2022-E-RC-268
613		2022-E-RC-269
619	violeta 10	2022-E-RC-688
625	lliri 7	2022-E-RC-204
708	lilà 3	2022-E-RC-174
708A	lilà 1	2022-E-RC-545
710	gerani 2	2022-E-RC-203
711A	gerani 6	2022-E-RC-389
798	av pratdip 29	2022-E-RC-446
803	av pratdip 19	2022-E-RC-117
805	av pratdip 15	2022-E-RC-314
805		2022-E-RC-315
805		2022-E-RC-313
823-824	llessamí 18	2022-E-RC-124
	llessamí 18	2022-E-RC-125
831	av pratdip 1	2022-E-RC-555
		2021-E-RE-142

A continuació, l'equip tècnic i jurídic encarregat de la redacció del projecte de reparcel·lació econòmica passa a informar cadascuna de les al·legacions presentades:

Val a dir que, d'acord amb el contingut dels escrits d'al·legacions presentades, la gran majoria responen a un escrit tipus, idèntic en tots els casos, al qual es donarà una única resposta, per tal de no reiterar el contingut de tots els escrits i les respostes donades als mateixos, doncs en tots els casos serien idèntiques.





Ajuntament de Pratdip

Per això, a continuació es classifiquen els escrits d'al·legacions segons el tipus, resultant-ne un total de tres (3):

1. ESCRIT D'AL·LEGACIONS TIPUS 1, presentat per les següents persones:

NÚM. FINCA APORTADA	SITUACIÓ	AL·LEGACIONS PRESENTADES I NUM DE REGISTRE D'ENTRADA
A2	lliri 4	2022-E-RC-132
A5	lliri 10	2022-E-RC-271
A6	lliri, 12	2022-E-RC-221
A12	lilà 4	2022-E-RC-291
A20	lliri 25	2022-E-RC-188
A23	magnòlia 25	2022-E-RC-278
A38	magnòlia 2	2022-E-RC-245
B7	Av Pratdip 10	2022-E-RC-206
B11	av pratdip 33	2022-E-RC-184
B30	tulipa 29	2022-E-RC-311
B39	nard 9 - 11	2022-E-RC-138
B40	av pratdip 40	2022-E-RC-224
B40	Av Pratdip 40	2022-E-RC-224
B45	narcís 2	2022-E-RC-151
B60	narcís 1 / gladiol 2	2022-E-RC-134
B65	gladiol 6	2022-E-RE-21
B75	pensament 13 / gladiol 20	2022-E-RC-238
B75		2022-E-RC-239
B78	gladiol 14	2022-E-RC-416
B90		2022-E-RC-327
B95	gladiol 27	2022-E-RC-190
B96	gladiol 29	2022-E-RC-339
B98	gladiol 33	2022-E-RC-368
BV5	gardènia 5	2022-E-RC-187

C16	narcís 56 / av pratdip 91	2022-E-RC-246
C16	narcís 56	2022-E-RC-246
C17	narcís 58	2022-E-RC-283
C17	narcís 58	2022-E-RC-288
C19	narcís 62	2022-E-RC-240
C19	narcís 62	2022-E-RC-241
C65	gladiol 59	2022-E-RC-242
D1	nard 15 / orquídia 12	2022-E-RC-247
D4	nard 21 / orquídia 18	2022-E-RC-312
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-185
M16/627	lliri 9	2022-E-RC-186
M30	violeta 14	2022-E-RC-248
M35B	violeta 9	2022-E-RC-294
M44	margarita 7	2022-E-RC-390
M49-A1	clavell 17 - gerani 13	2022-E-RC-556
		2022-E-RC-553
		2022-E-RC-554
M53A	orquídia 42	2022-E-RC-253
M53B	orquídia 40	2022-E-RC-251
M53B	orquídia 40	2022-E-RC-254
M53C	orquídia 38	2022-E-RC-235
M53C	orquídia 38	2022-E-RC-252
S3	av pratdip 37	2022-E-RC-272
S6	av pratdip 18	2022-E-RC-113
S13	tulipa 7	2022-E-RC-277
S30	nard 10	2022-E-RC-273





Ajuntament de Pratdip

S30	nard 10	2022-E-RC-274
S33	tulipa 23	2022-E-RC-367
S35	tulipa 25	2022-E-RC-369
S43	tulipa 12	2022-E-RC-260
S46/306	tulipa 16	2022-E-RC-356
S48/308	orquídia 32	2022-E-RE-57
S55	narcís 18	2022-E-RC-399
S55		2022-E-RC-400
S55		2022-E-RC-402
S55		2022-E-RC-401
S70	narcís 38 / roser 9	2022-E-RC-282
S70		2022-E-RC-281
S72	narcís 42 / roser 13	2022-E-RC-280
S72		2022-E-RC-279
S73	pensament 6	2022-E-RC-114
S78	av pratdip 63 / pensament 2	2022-E-RC-589
S79	roser 1	2022-E-RC-266
S80	roser 2 / av pratdip 65	2022-E-RE-23
S89	narcís 19	2022-E-RC-261
S90	pensament 11	2022-E-RC-413
		2022-E-RC-415
		2022-E-RC-414
S91	pensament 9 / narcís 23	2022-E-RC-310
S98	gladiol 34	2022-E-RC-116
S101	narcís 35	2022-E-RC-284
S101		2022-E-RC-287
S101		2022-E-RC-286
S110		2022-E-RC-243
S111		2022-E-RC-244
S112	gladiol 1	2022-E-RC-262
S113	av pratdip 48	2022-E-RC-296
S113		2022-E-RC-297
102	gladiol 5	2022-E-RC-189
509	gerani 12	2022-E-RC-166
511	gerani 16	2022-E-RC-215

	gerani, 24	2022-E-RC-139
512	gerani18	2022-E-RC-593
522/524-1	orquídia 23	2022-E-RC-458
522/524-2	orquídia 21	2022-E-RC-461
522/524-4	orquídia 17	2022-E-RC-460
522/524-5	orquídia 15	2022-E-RC-457
522/524-6	orquídia 13	2022-E-RC-459
522/524-9	gerani 35	2022-E-RC-456
	violeta 20	2022-E-RC-205
613	gerani 11 / clavell 18	2022-E-RC-268
613		2022-E-RC-269
619	violeta 10	2022-E-RC-688
625	lliri 7	2022-E-RC-204
708	lilà 3	2022-E-RC-174
708A	lilà 1	2022-E-RC-545
710	gerani 2	2022-E-RC-203
711A	gerani 6	2022-E-RC-389
798	av pratdip 29	2022-E-RC-446
803	av pratdip 19	2022-E-RC-117
805	av pratdip 15	2022-E-RC-314
805		2022-E-RC-315
805		2022-E-RC-313
823-824	llessamí 18	2022-E-RC-124
	llessamí 18	2022-E-RC-125
831	av pratdip 1	2022-E-RC-555





Ajuntament de Pratdip

En aquest escrit tipus, es sol·licita la nul·litat de l'Acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, tant per motius de forma com de fons, i es fonamenta en diverses al·legacions, les quals passem a respondre a continuació.

*- **Al·legació 1.1:** En primer lloc, posen de manifest un defecte de forma, per quan es constata que el termini d'audiència atorgat amb la notificació de l'Acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació fou de quinze dies enlloc dels trenta dies estipulats a l'art. 119.2 c) TRLU, la qual cosa consideren que causa indefensió als interessats.*

***Resposta:** en relació al defecte de forma que s'apunta, cal dir que el mateix ha estat subsanat, per quan, el termini d'audiència s'ha vist incrementat en els 30 dies establerts a la normativa urbanística, així com s'ha incrementat també el període d'exposició pública a l'e-tauler.*

D'altra banda i malgrat expressar la indefensió que aquell defecte els causa, no acrediten les conseqüències d'aquesta indefensió, doncs el fet de presentar l'escrit d'al·legacions en termini és ja directament l'expressió contrària de la indefensió manifestada. A més, el tràmit d'audiència no esgota les vies de defensa del tràmit administratiu, per quan el projecte no ha estat encara aprovat i per tant, encara és viva la via del recurs administratiu per a posar de manifest allò que considerin, sens perjudici de posteriors vies contencioses. Per tant, la indefensió manifestada no és tal.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 1.1

*- **Al·legació 1.2:** en aquest apartat es fa referència a una al·legació particular de cadascun dels al·legants que, en alguns casos, posen de manifest la superfície de les seves parcel·les que consideren és la correcta, mostrant el seu desacord amb els metres expressats al projecte, però que en cap cas aporten cap acreditació de les seves manifestacions. En d'altres casos deixen simplement l'al·legació en blanc, la qual cosa s'ha d'entendre com que no estan en desacord amb la superfície reflectida al projecte.*

***Resposta:** al respecte i pel que fa a aquells que han posat de manifest el seu desacord en relació a la superfície de les seves parcel·les en el projecte de reparcel·lació, cal dir que aquestes han estat obtingudes, en compliment de l'art. 150.2 del RLU, a partir de l'aixecament topogràfic efectuat per l'empresa contractada a l'efecte, TOPOBAT SCP, el qual*





Ajuntament de Pratdip

consta al projecte i que, en canvi, els al·legants no aporten cap documentació que pugui posar en entredit les superfícies topografiades.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 1.2

*- **Al·legació 1.3:** a continuació, l'escrit fa referència al que anomena "al·legacions generals" i, en primer lloc, posa de manifest que el projecte no ha estat aprovat per cap entitat urbanística que representi als propietaris de la urbanització. Seguidament, es recorda l'existència anterior de l'entitat urbanística de conservació, la qual fou dissolta mitjançant Sentència del TSJC i en fa a l'Ajuntament responsable per la seva inactivitat.*

***Resposta:** el sistema d'actuació urbanística a l'àmbit de Planes del Rei és el de cooperació, el qual es vigent des de l'aprovació definitiva del canvi de sistema, acordat mitjançant Acord de la Junta de Govern Local de data 9 de novembre de 2010.*

El sistema de cooperació, d'acord amb l'art. 139 TRLU, comporta que sigui l'Ajuntament de Pratdip qui tingui la iniciativa per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit amb càrrec als propietaris.

Article 139

Concepte

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

2. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

No obstant això, els propietaris poden participar del procés mitjançant la constitució VOLUNTÀRIA d'una associació administrativa de cooperació. No consta a aquest Ajuntament que fins la data s'hagi constituït aquest





Ajuntament de Pratdip

tipus d'entitat, tot i haver facilitat els mitjans per a fer-ho, aportant una proposta d'estatuts a les diverses entitats representatives de la urbanització, per tal que s'agrupessin en aquest tipus d'ens urbanístic.

Per tant, amb la redacció i tramitació del present projecte, no es pot afirmar tant gratuïtament com fan els al·legants que aquest Ajuntament no hagi pres part en l'assumpte.

Però és que, fins i tot i si els propietaris no estan conformes amb aquest sistema de gestió urbanística, la llei d'urbanisme preveu al seu article 140.1 TRLU, que la majoria dels propietaris puguin formular el projecte de reparcel·lació dins dels tres mesos des de la delimitació del polígon d'actuació:

Article 140

Iniciativa del projecte de reparcel·lació

1. Pertoca de formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

2. En el supòsit a què es refereix l'article 141, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada.

Ara bé i fins la data, tampoc consta a aquest Ajuntament que per part de la majoria dels propietaris s'hagi promogut la formulació del projecte de reparcel·lació al qual ara s'oposen.

Per últim, si els propietaris al·legants resulten tant interessats en





Ajuntament de Pratdip

participar en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit de Planes del Rei, també poden sol·licitar el canvi del sistema d'actuació urbanística a compensació, via art. 119 TRLU, per la qual cosa i un cop aprovat el canvi de sistema, seran ells qui dirigeixin directament aquesta gestió urbanística.

En qualsevol cas, i respecte a l'al·legació relativa a que el projecte no ha estat aprovat per cap entitat urbanística que representi als propietaris, i atès l'anterior, resulta que no existeix cap entitat urbanística per quan i, en tot cas, té caràcter voluntari i fins la data no ha estat constituïda pels propis propietaris i a pesar dels mitjans que l'Ajuntament ha posat a la seva disposició. En segon lloc, i atès el sistema de cooperació, no existeix cap obligació legal que el projecte sigui aprovat per cap altre ens que no sigui el propi Ajuntament.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 1.3

- Al·legació 1.4: respecte al compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació, es manifesta que l'import que suposa la càrrega urbanística que pesa sobre les finques per a respondre del desenvolupament urbanístic de l'àmbit, ho és del projecte d'urbanització aprovat en data 2009 i que, per tant, aquest import no reflexa la realitat del cost de les obres actualitzat.

Considera que la revisió dels preus hauria de ser aprovat novament tant per l'ajuntament com pels propietaris.

Resposta: *el compte de liquidació provisional ve regulat a l'art. 149 RLU, i és un compte que fa referència al valor teòric de les obres, d'acord amb el projecte d'urbanització que s'aprovi a l'efecte:*

Article 149

Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen





Ajuntament de Pratdip

l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Ara bé, tot i que el compte de liquidació provisional sigui el punt de partida per a quantificar les despeses d'urbanització, el que realment compta és la despesa final realitzada, que es recollirà en el compte de liquidació definitiu, en base al qual es calcularan les aportacions definitives de cada finca.

El compte de liquidació definitiu haurà de ser degudament aprovat, d'acord amb l'art. 162 RLU:

Article 162

Compte de liquidació definitiva

162.1 La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.

162.2 La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.

162.3 En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.





Ajuntament de Pratdip

162.4 L'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública.

És per això, i tenint en compte que les càrregues urbanístiques previstes al projecte de reparcel·lació ho són respecte al projecte d'urbanització aprovat i per tant executiu i actualment vigent, aquelles càrregues són, tot i que provisionals, les que actualment es preveuen.

No obstant, aquest Ajuntament i previ a iniciar les obres, realitzarà una revisió del projecte d'urbanització definitivament aprovat i fins i tot i si es considera necessari, una nova tramitació del mateix, a fi i efecte que les despeses d'urbanització siguin el més reals possibles, i per tal de garantir una òptima execució de les obres d'urbanització.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 1.4.

- Al·legació 1.5: en darrer lloc, es fa esment a les despeses d'urbanització que es preveuen respecte als terrenys de cessió obligatòria, els quals ja han estat recepcionats per l'Ajuntament en l'expedient número 125/2021, atès que es considera que aquelles despeses no han de ser tingudes en compte.

***Resposta:** al respecte, ens remetem a la resposta donada a l'anterior al·legació i pel que fa al concepte de compte de liquidació provisional, en el sentit que les despeses d'urbanització que es preveuen actualment ho són d'un projecte d'urbanització aprovat i vigent, i aquí afegiríem que el projecte d'urbanització fou redactat pels propis propietaris quan els sistema de gestió urbanística era el de compensació. Tot això, sens perjudici de la seva revisió i/o actualització al moment d'acometre les obres.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 1.5.

2. ESCRIT D'AL·LEGACIONS TIPUS 2, presentat per la ASOCIACIÓN DE VECINOS DE "LES PLANES DEL REI", amb registre d'entrada número 2021-E-RE-142.

En el seu escrit, l'entitat manifesta que es tracta d'un recurs d'alçada quan, de fet i en realitat, l'escrit ho és d'al·legacions presentades en el tràmit d'audiència de l'expedient d'aprovació del projecte de





Ajuntament de Pratdip

reparcel·lació.

Feta aquesta salvetat i entrant en el contingut de l'escrit, en el mateix i un cop s'exposen els fets que es consideren, es sol·licita que el projecte no s'aprovi definitivament i tampoc s'inscrigui al Registre de la Propietat de Falset atès que:

- **Al·legació 2.1:** *No s'ha notificat als propietaris de forma individualitzada.*

Resposta: *la notificació del tràmit d'audiència als interessats ha estat efectuada, d'acord amb el certificat emès per la Secretària de data 29 de juny de 2022.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.1.

- **Al·legació 2.2:** *A l'e-tauler hi consta una versió de 2017.*

Resposta: *el document posat a exposició pública és el document aprovat inicialment. En tot cas i si constava alguna data anterior es tracta d'una errada material del document que ha estat corregida. En qualsevol cas, l'al·legant no posa de manifest les diferències entre un i altre document per quan és el mateix.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.2.

- **Al·legació 2.3:** *En el projecte s'indica l'existència de l'EUC, quan aquesta ha estat liquidada judicialment i per sentència ferma.*

Resposta: *tot i l'encert de la manifestació, per quan l'EUC ha estat dissolta (que no liquidada per quan encara està en procés de liquidació) per sentència judicial ferma, i per tant, cal corregir el text en aquest sentit, també és cert que aquesta dada en res incideix al que és objecte del present escrit, que no és altre que el projecte de reparcel·lació.*

Per tot això, procedeix estimar l'al·legació 2.3, en el sentit de corregir el text de la Memòria i eliminar tota referència a l'EUC.

- **Al·legació 2.4:** *Les zones verdes i vials ja han estat cedits i l'Ajuntament s'encarrega de la seva gestió.*





Ajuntament de Pratdip

Resposta: pel que respecta a aquesta qüestió, l'al·legant **no desconeix** la Sentència número 213, de data 2 de juliol de 2013, del Jutjat Contenciós administratiu número 2 de Tarragona, en el procediment ordinari número 542/2012, que va ser confirmada en apel·lació mitjançant la Sentència número 623 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala del Contenciós Administratiu, Secció tercera, i per la qual es dictà que el Projecte de reparcel·lació de Planes del Rei era a justat a Dret.

Diem que l'al·legant no desconeix ambdós pronunciaments judicials, per quan en fou **part processal en qualitat d'actora i apel·lant**, respectivament, i per tant, és coneixedora del seu contingut, el qual dona resposta íntegra a totes les qüestions que aquí insisteix en continuar afirmant de contrari. Essent que ambdós pronunciaments han esdevingut fermes, **no correspon ara dirimir les qüestions novament plantejades.**

Per la qual cosa, i per raons d'economia processal i per quan totes aquestes qüestions ja han estat resoltes per resolució judicial ferma, que ens remetem a aquells pronunciaments judicials, els quals s'annexen al present informe per a més utilitat.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.4.

- **Al·legació 2.5:** L'àmbit de Planes del Rei està totalment consolidat d'acord amb l'informe dels serveis tècnics, l'equipament públic està en funcionament des de fa anys i els propietaris ja han complert amb les seves obligacions de cessió, i l'espai cedit és plenament operatiu i en correctes condicions.

Resposta: ens remetem a allò manifestat a l'al·legació 2.4 i afegim que l'informe dels serveis tècnics a què es fa referència diu clarament que és un informe sobre la recepció parcial de la zona de la piscina.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.5.

- **Al·legació 2.6:** El promotor inicial ja va cedir les obres d'urbanització i va comptar amb l'aprovació de la Diputació de Tarragona.

Resposta: ens remetem a allò manifestat a l'al·legació 2.4.





Ajuntament de Pratdip

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.6.

- ***Al·legació 2.7:*** *Les zones verdes ja foren recepcionades d'acord amb la Sentència del Jutjat de Falset de 1993 i la STSJC de 25 de gener de 2008, que obligava al Consistori a prestar els serveis d'aigua i de brossa.*

Resposta: *ens remetem a allò manifestat a l'al·legació 2.4.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.7.

- ***Al·legació 2.8:*** *El sòl públic correspon a un 44,90% del total de l'àmbit i li correspon a l'Ajuntament costejar la seva urbanització.*

Resposta: *ens remetem a allò manifestat a l'al·legació 2.4 i afegim i recordem el contingut de l'article 120 TRLU pel qual els propietaris tenen el deure d'assumir el 100% de les despeses d'urbanització:*

Article 120

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

*a) La **totalitat de les obres d'urbanització** determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o





Ajuntament de Pratdip

de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment. En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries





Ajuntament de Pratdip

tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.8.

- ***Al·legació 2.9:*** *L'Ajuntament no pot repercutir les despeses d'urbanització d'unes obres ja cedides als que no son propietaris.*

Resposta: *les despeses d'urbanització només son repercutides sobre les finques privades que conformen l'àmbit de Planes del Rei, sigui quin sigui el seu titular, i d'acord amb el compte de liquidació provisional.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.9.

- ***Al·legació 2.10:*** *S'ha omès l'aplicació de l'article 139.2 TRLU, per quan no s'ha concedit la iniciativa dels propietaris a constituir-se en associació administrativa de cooperació.*

Resposta: *tal i com s'ha manifestat en al resposta a l'al·legació 1.3, el sistema de cooperació, d'acord amb l'art. 139 TRLU, comporta que sigui l'Ajuntament de Pratdip qui tingui la iniciativa per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit amb càrrec als propietaris.*

Ara bé, i d'acord amb l'art. 139.2 TRLU, EN la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

No obstant això, els propietaris poden participar del procés mitjançant la constitució VOLUNTÀRIA d'una associació administrativa de cooperació. No consta a aquest Ajuntament que fins la data s'hagi constituït aquest tipus d'entitat, tot i haver facilitat els mitjans per a fer-ho, aportant una proposta d'estatuts a les diverses entitats representatives de la urbanització, per tal que s'agrupessin en aquest tipus d'ens urbanístic.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.10.

- ***Al·legació 2.11:*** *Tampoc s'ha concedit la iniciativa dels propietaris a redactar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'art. 140 TRLU.*

Resposta: *l'art. 140.1a) TRLU preveu que els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total*





Ajuntament de Pratdip

*reparcel·lable, puguin formular el projecte de reparcel·lació **dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.***

Tenint en compte que la delimitació del PAU-4 Planes del Rei s'efectuà mitjançant l'aprovació del POUM, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30 d'octubre de 2008 i donada la conformitat al Text refós mitjançant Acord de data 23 de juliol de 2009, i publicat al DOGC número 5563, de data 09/02/2010.

Per tant, i tenint en compte el termini de tres mesos establerts per llei per tal que la majoria dels propietaris de l'àmbit formulessin el projecte de reparcel·lació, aquest termini ha estat esgotat amb escreix.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 2.11.

3. ESCRIT D'AL·LEGACIONS TIPUS 3, presentat per les següents persones, i que fan referència a qüestions diverses:

- **Al·legació 3.1**, presentada per A.P.V., amb registre d'entrada número 2022-E-RE-225, com a propietari de la finca número B81 del C. Gladiol, 3, per a posar de manifest que el compte de liquidació provisional del projecte aprovat inicialment no especifica els treballs a efectuar.

Resposta: *pel que fa a les despeses d'urbanització previstes i tal i com diu la Memòria del projecte aprovat inicialment, el compte de liquidació provisional ho és en relació al projecte d'urbanització aprovat definitivament i vigent actualment i que fou redactat per la llavors entitat de conservació.*

Per aquest motiu, reiterem la resposta donada a l'al·legació número 1.4.

El compte de liquidació provisional ve regulat a l'art. 149 RLU, i és un compte que fa referència al valor teòric de les obres, d'acord amb el projecte d'urbanització que s'aprovi a l'efecte:

Article 149 Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses





Ajuntament de Pratdip

d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

Ara bé, tot i que el compte de liquidació provisional sigui el punt de partida per a quantificar les despeses d'urbanització, el que realment compta és la despesa final realitzada, que es recollirà en el compte de liquidació definitiu, en base al qual es calcularan les aportacions definitives de cada finca.

El compte de liquidació definitiu haurà de ser degudament aprovat, d'acord amb l'art. 162 RLU:

Article 162

Compte de liquidació definitiva

162.1 La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant.

162.2 La liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.





Ajuntament de Pratdip

162.3 En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

162.4 L'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense que, però, sigui necessari el seu sotmetiment a informació pública.

És per això, i tenint en compte que les càrregues urbanístiques previstes al projecte de reparcel·lació ho són respecte al projecte d'urbanització aprovat i per tant executiu i actualment vigent, aquelles càrregues són, tot i que provisionals, les que actualment es preveuen.

No obstant, aquest Ajuntament i previ a iniciar les obres, realitzarà una revisió del projecte d'urbanització definitivament aprovat i fins i tot i si es considera necessari, una nova tramitació del mateix, a fi i efecte que les despeses d'urbanització siguin el més reals possibles, i per tal de garantir una òptima execució de les obres d'urbanització.

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 3.1.

- ***Al·legació 3.2**, presentada per S.M.C., amb registre d'entrada número 2022-E-RC-594, qui manifesta actuar en nom propi i de J.H.M. difunt, propietaris de la finca número C25 del Carrer narcís 68, per a posar de manifest que s'ha produït la compravenda de la finca, aportant copia simple a l'efecte, signada en data 24 de maig de 2021.*

***Resposta:** el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment ha estat redactat en compliment de l'art. 131.2 RLU, i per tant, la titularitat dels terrenys ha estat obtinguda a través de la certificació emesa pel Registre de la Propietat de Falset, la qual també forma part del projecte i pot ésser consultada.*

No obstant l'anterior, el sol·licitant si que aporta títol de propietat suficient que pugui acreditar la legitimitat que al·lega.

Per aquest motiu, s'estima parcialment l'al·legació número 3.2, en el





Ajuntament de Pratdip

sentit de tenir per comunicat el canvi de titularitat i incorporar als nous titulars a la relació de interessats del projecte aprovat inicialment.

- **Al·legació 3.3**, presentada per S.M., amb registre d'entrada número 2022-E-RE-57, pel qual comunica la defunció del seu pare E.F.M., aportant certificat de defunció a l'efecte, i en qualitat de propietari de la finca número S48/308 al Carrer Tulipa 20, i es posa de manifest que les comunicacions s'han d'efectuar al titular actual, demanant es suspengui el termini per al·legacions fins que no es subsani aquest aspecte.

Resposta: *el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment ha estat redactat en compliment de l'art. 131.2 RLU, i per tant, la titularitat dels terrenys ha estat obtinguda a través de la certificació emesa pel Registre de la Propietat de Falset, la qual també forma part del projecte i pot ésser consultada.*

No obstant l'anterior, el sol·licitant no aporta títol de propietat suficient que pugui acreditar la legitimitat que al·lega.

Per aquest motiu, s'estima parcialment l'al·legació número 3.3, en el sentit de tenir-lo per part interessada i per tant se li comuniquin tots els actes a partir d'ara, sempre i quan l'al·legant acrediti en el termini legal la legitimitat corresponent mitjançant l'aportació del títol de propietat que correspongui.

- **Al·legació 3.4**, presentada per O.M.D., amb registre d'entrada número 2022-E-RC-593, en representació del titular de la finca amb número 512 del C. Gerani, 18, pel qual informa del canvi de titularitat i efectua consulta respecte a quan podrà vendre la finca.

Resposta: *en relació a aquesta al·legació, la mateixa s'estima en el sentit de tenir-lo per part interessada, sempre i quan s'acrediti la titularitat al·legada mitjançant l'aportació dels títols de propietat oportuns en el termini que s'atorgui legalment i també i en resposta a la consulta efectuada, s'informa que la finca pot ser venuda en qualsevol moment, sense haver d'esperar a la finalització del procés urbanístic.*

- **Al·legació 3.5**, presentada per A.E.M. amb registre d'entrada número 2022-E-RC-174, propietari de la finca número 708 del Carrer lila, 3, qui posa de manifest el seu desacord amb la superfície de la seva finca.





Ajuntament de Pratdip

Resposta: *al respecte i pel que fa a aquells que han posat de manifest el seu desacord en relació a la superfície de les seves parcel·les en el projecte de reparcel·lació, cal dir que aquestes han estat obtingudes, en compliment de l'art. 150.2 del RLU, a partir de l'aixecament topogràfic efectuat per l'empresa contractada a l'efecte, TOPOBAT SCP, el qual consta al projecte i que, en canvi, els al·legants no aporten cap documentació que pugui posar en entredit les superfícies topografiades.*

Per tot això, procedeix desestimar l'al·legació 3.5.

- ***Al·legació 3.6***, presentada per D.B.S., amb registre d'entrada número 2022-E-RE-1130, en qualitat de nova titular de la finca número A10 del carrer llir 22, aportant, per una banda, escrit d'al·legacions del tipus 1 i per altra banda, un escrit on es manifesta el canvi de titularitat a favor seu, i demana se la tingui en compte així com la superfície al·legada també.

Resposta: *al respecte i atès que presenta escrit d'al·legacions del Tipus 1, la resposta és la mateixa que la donada en aquell tipus. Pel que fa al segon dels escrits, l'al·legació ha de ser parcialment estimada, en el sentit de tenir-la per part interessada, sempre i quan aportï en el termini legal el títol de propietat que acrediti la seva legitimitat. Respecte a la superfície de la finca, ens remetem a la resposta donada a l'al·legació 1.2, i que no reproduïm per raons d'economia processal.*

4. CORRECCIONS D'OFICI

A part de les al·legacions presentades, al llarg del tràmit s'han detectat algunes errades més en el projecte, a part de la detectada amb l'al·legació 2.3:

Per una banda, s'ha fet esment a les adreces de determinades parcel·les que, pel fet de donar a dos carrers, s'ha posat l'adreça d'un dels dos carrers quan, de fet, caldria posar l'adreça de l'altre carrer on tenen façana, per quan constitueix la seva entrada principal. Els casos detectats son:

*Av de Pratdip 63 (S78)
Av pratdip 3-5-7 (828-829-830)*

*Av de Pratdip 2 (A1)
Clavell 18 (613)*





Ajuntament de Pratdip

Gerani 20 (513)
Gladiol 13 o 11 (106) Ok a la nova
reparcel·lació
Lliri 22 (A10)
Lliri 12 (A6)
Margarida 18 (609)
Gerani 9 (610) Ok a la nova
reparcel·lació
Magnòlia 5 (a4)
Narcis 43 (S107)
Narcis 45 (S108)
Narcis 47 (S109)
Narcis 44 (S86)
Clavell 13 (M49.2) Ok

Pensament 9 (S91)
Pensament 7 (S58)
Narcis 30 (S66) Ok
Roser 11 (S71)
Roser 14 (S87)
Roser 13 (S72)
Roser 10 (S84)
Roser 12 (S85)
Roser 9 (S70)
Roser 6 (S82)
Roser 2 (S80)
Roser 4 (S81)
Tulipa 22 (S49/309)

Per altra banda, i a la pàgina 17, s'ha de detectar que en la transcripció de la normativa urbanística del POUM es fa menció al sistema d'actuació urbanística per compensació bàsica, quan el cert és que mitjançant Acord de Junta de Govern Local de data 9 de novembre de 2010, el sistema fou canviat a cooperació. Aquest Acord esdevingué ferm en via administrativa, tot i que no ha estat incorporat a la normativa del POUM.

Per la qual cosa, es corregirà aquesta dada en aquest sentit.

En qualsevol cas, les modificacions introduïdes no tenen caràcter substancial i per aquest motiu no és necessari efectuar una nova aprovació inicial.

Aquest és el parer de l'equip redactor del projecte de reparcel·lació econòmica de la urbanització Planes del Rei del terme municipal de Pratdip, que sotmet a la consideració del dit Ajuntament.

Llevat d'opinió millor fonamentada.

V.- Modificacions introduïdes d'ofici

Tal i com es diu a l'informe jurídic, al llarg del tràmit s'han detectat algunes errades en el projecte en el sentit apuntat a aquell informe, les quals seran tingudes en compte.

En qualsevol cas, les modificacions introduïdes no tenen caràcter substancial i per aquest motiu no és necessari efectuar una nova aprovació inicial.





Ajuntament de Pratdip

VI.- Tramitació.

L'article 119 del TRLU regula la tramitació dels instruments de gestió urbanística i preveu la tramitació següent:

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins del qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte no ha quedat aprovat definitivament, ja que quan es tracta de projectes de reparcel·lació, el silenci és negatiu. L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació s'ha de publicar al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i a l'e-tauler de la Corporació.

La competència per a l'aprovació del Projecte de reparcel·lació correspon a l'Alcalde, d'acord amb el que disposen els articles 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i art. 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, si bé va ser delegada en la Junta de Govern Local mitjançant Decret 93/2019

De conformitat amb l'informe jurídic emès pels serveis jurídic externs de data 29 de juny de 2022.

Es proposa a la Junta de Govern Local **ACORDAR**:

PRIMER.- Estimar parcialment les següents al·legacions d'acord amb el contingut del present Acord:

- L'al·legació número 2.3, presentada per la ASOCIACIÓN DE VECINOS "LES PLANES DEL REI", en el sentit de corregir el text de la Memòria i eliminar tota referència a l'EUC.
- L'al·legació número 3.2, presentada per S.M.C., en el sentit de tenir per comunicat el canvi de titularitat i incorporar als





Ajuntament de Pratdip

nous titulars a la relació de interessats del projecte aprovat inicialment.

- L'al·legació número 3.3, presentada per S.M., en el sentit de tenir-lo per part interessada i per tant se li comuniquin tots els actes a partir d'ara, sempre i quan l'al·legant acrediti en el termini de 10 dies hàbils des de la notificació del present acte, la legitimitat corresponent mitjançant l'aportació del títol de propietat que correspongui.
- L'al·legació número 3.5, presentada per A.E.M., en el sentit de tenir-lo per part interessada, sempre i quan s'acrediti la titularitat al·legada mitjançant l'aportació dels títols de propietat oportuns en el termini de 10 dies hàbils des de la notificació del present acte, i també i en resposta a la consulta efectuada, s'informa que la finca pot ser venuda en qualsevol moment, sense haver d'esperar a la finalització del procés urbanístic.
- L'al·legació número 3.6, presentada per D.B.S., en el sentit de tenir-la per part interessada, sempre i quan aportï en el termini de 10 dies hàbils des de la notificació del present acte el títol de propietat que acrediti la seva legitimitat.

SEGON.- Desestimar la resta d'al·legacions presentades en relació amb l'acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació en l'àmbit de Planes del Rei i d'acord amb el contingut del present Acord.

TERCER.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació de l'àmbit les Planes del Rei.

QUART.- Publicar aquests acords al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, al Tauler d'anuncis de la Corporació.

CINQUÈ.- Notificar el present acord als interessats que consten a l'expedient. «

Contra la present Resolució que posa fi a la via administrativa, pot interposar alternativament recurs de reposició potestatiu davant d'aquest òrgan, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà al de la recepció de la present notificació, de conformitat amb els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les





Ajuntament de Pratdip

Administracions Públiques; o bé interposar directament recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat del Contenciós-Administratiu d'aquesta Província, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà al de la recepció de la present notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Si s'optés per interposar el recurs de reposició potestatiu no podrà interposar recurs contenciós-administratiu fins que aquell sigui resolt expressament o s'hagi produït la seva desestimació per silenci. Tot això sense perjudici que pugui interposar Vè. qualsevol altre recurs que pogués estimar més convenient al seu dret.

La Secretària

Pratdip, **DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**



Codi Validació: ZMETPCRSQ6C97EZPGGPKCHQKH | Verificació: <https://pratdip.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 33