

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1 DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS. EL MONTMELL (TARRAGONA)

**INFORME I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ DE LES AL·LEGACIONS I INFORMES
EMESOS DURANT LA INFORMACIÓ I PARTICIPACIÓ PÚBLICA DEL PROJECTE
DE REPARCEL·LACIÓ**

MAIG DE 2023



PROMOTOR



**AJUNTAMENT
DEL MONTMELL**

*C/ Major, 12, 43718 El Montmell,
Tarragona*

Tlf. 977 68 84 29

**EQUIP TÈCNIC
REDACTOR:**

**Coordinador del
projecte**

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecte
Col·legiat nº 5.614

C/ En Sanç, nº 3 – Pta. 1.

46001 València.

Tlf. 96 368 55 53.

*<https://grupodayhe.es/>
info@grupodayhe.com*



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I INFORMES

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ.....	2
2.	CANVIS DE TITULARITAT REGISTRATS.....	3
2.1.	C/ ALACANT 32.....	3
2.2.	C/ JONCOSA 94.....	3
2.3.	AV. ESPANYA 10.....	4
2.4.	AV. ESPANYA 6.....	4
2.5.	C/ VALÈNCIA 37.....	5
2.6.	C/ GALÍCIA 22.....	5
3.	PROPUESTA DE RESOLUCIÓN ALEGACIONES PRESENTADAS.....	6
3.1.	FINCA REGISTRAL 1877 (FINCA MATRIZ).....	6
3.2.	LA HAIA 4.....	7
3.3.	LA HAIA 2.....	8
3.4.	LA HAIA 5.....	14



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANITZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

1. INTRODUCCIÓ

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Montmell va acordar, en sessió ordinària celebrada l'11 de gener de 2023, aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació (d'ara endavant PR) de la Unitat d'Actuació No.1 de la urbanització Mirador del Penedès, formulat per l'Ajuntament del Montmell i redactat pel Grup Dayhe Development & Investment.

En virtut de l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, es sotmet a informació pública pel terme d'un mes, mitjançant la publicació d'un anunci al Butlletí Oficial de la Província (BOP de data 24 de gener de 2023), al tauler d'edictes electrònics de l'Ajuntament (e-Tauler) i en un diari de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, amb simultània concessió d'audiència a les persones interessades, amb citació personal.

D'acord amb això, es va notificar a tots els propietaris i titulars de drets de les finques incloses en l'àmbit d'actuació a què fa referència el PR i els que consten com a interessats.

L'expedient també va estar exposat a les oficines de l'Ajuntament, carrer Major, 12 del Montmell i telemàticament al portal de transparència de l'Ajuntament, accessible des de la pàgina web municipal (www.elmontmell.cat) i a la Seu Electrònica (<https://www.seu-e.cat/ca/web/elmontmell>).

D'altra banda, en el transcurs de realització del projecte de reparcel·lació, l'Ajuntament ha estat coneixedor de transmissions recents o canvis de titularitat que s'han anat realitzant a l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb notificacions que ha rebut amb sol·licituds diverses, diverses d'elles corresponents a la sol·licitud de liquidació de plusvàlues, d'altres per sol·licitud de serveis a la parcel·la i d'altres simplement com a notificacions d'actualització de dades dels titulars. Per tant, en aquest informe, també es recullen aquestes sol·licituds per tal d'actualitzar les dades de titularitat de les dites parcel·les en el projecte de reparcel·lació.

En aquest procés de participació pública i consultes s'han rebut fins avui, 26 d'abril de 2023, quatre al·legacions i s'han recollit notificacions de canvis de titularitat i actualització de dades, que es relacionen a continuació:

Nº	CANVI DE TITULAR (Transmissions, dades)	Identificació DNI	Parcel·la No.	Instància No. registre	Data recepció
T01	Elisabet		C/ Alacant 32	22-E-2943	16/09/2022
T02	Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito		C/ Joncosa 94	22-E-4131	21/12/2022
T03	Judith i germans		Av.Espanya 10	4309010007-1- 2022-003905-2	13/12/2022
T04	Juan		Av.Espanya 6	4309010007-1- 2023-000794-2	28/02/2023
T05	Benjamín		C/ València 37	23-E-0925	23/03/2023
T06	Antonio i María del Carmen		C/ Galícia 22	23-E-0938	14/03/2023



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Aquest document es redacta amb l'objecte de proposar als STM de l'Ajuntament de Montmell, la resolució de les al·legacions i els informes emesos fins a la data (26 d'abril de 2023) durant el procés de participació pública i consultes dels quals s'ha donat trasllat a l'equip redactor. Serà finalment el mateix Ajuntament de Montmell qui decideixi respecte a la seva presa en consideració al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació No.1 de la urbanització del Mirador del Penedès.

2. CANVIS DE TITULARITAT REGISTRATS

Pel que fa a les transmissions recents de les quals l'Ajuntament ha pogut ser coneixedor, cal anotar que la pròpia Administració ha sol·licitat al Registre de la Propietat còpia de la nota simple de la finca esmentada per constatar la titularitat del sol·licitant, o bé, el mateix titular ha aportat a l'Ajuntament la documentació que acredita aquest títol.

A continuació, s'exposa la relació de titulars recents que s'han pogut acreditar, bé sigui per la documentació rebuda del Registre o bé per la documentació aportada pel titular.

2.1. C/ ALACANT 32

IDENTIFICADOR	T01
NOM (Interessat):	Elisabet DNI núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Sol·licitud d'alta de subministrament d'aigua i domiciliació de rebuts
DATA DE PRESENTACIÓ	16/09/2022
Nº REGISTRE	22-E-2943
Finca:	3827
Document que acredita titularitat:	Nota simple (14/04/2023)
C.R.U.	43022000336731
Titular que consta en documentació que acredita:	Elisabet (particip.100%)
Títol:	Per compravenda (26/08/2022)
Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada.

2.2. C/ JONCOSA 94

IDENTIFICADOR	T02
NOM (Interessat):	Cajamar Caja Rural Societat Cooperativa de Crèdit. CIF núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Notificació de direcció de correu electrònic per a comunicacions.
DATA DE PRESENTACIÓ	21/12/2022
Nº REGISTRE	22-E-4131
Finca:	3786
Document que acredita titularitat:	Nota simple (23/03/2023)
C.R.U.	43022000325339



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Titular que consta en documentació que acredita:	Cajas Rurales Unidas Societat Cooperativa de Crèdit (particip.100%)
Títol:	Adjudicació (15/12/2014)
Observacions	Es comunica canvi de denominació en la mateixa notificació.
Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada.

2.3. AV. ESPANYA 10

IDENTIFICADOR	T03
NOM (Interessat):	Judith , Ruth , Ivan . DNI núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Notificació de la defunció d'un titular y sol·licitud de liquidació de plusvàlua municipal
DATA DE PRESENTACIÓ	13/12/2022
Nº REGISTRE	1_4309010007_2022_0000803 (electrònic)
Finca:	1747
Document que acredita titularitat:	Nota simple (28/03/2023)
C.R.U.	43022000250051
Titular que consta en documentació que acredita:	Carles (particip.50%) i Enid (particip.50%)
Títol:	Compravenda (25/01/2001)
Observacions	Està pendent el canvi de titular de la meitat indivisa els hereus de Carles
Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada. (S'aporta escriptura d'acceptació d'herència No.467, de 02/12/2022)

2.4. AV. ESPANYA 6

IDENTIFICADOR	T04
NOM (Interessat):	Izquierdo i Tugas Associats S.L.P. CIF núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Notificació de la defunció del titular i sol·licitud de liquidació de plusvàlua municipal
DATA DE PRESENTACIÓ	28/02/2023
Nº REGISTRE	4309010007-1-2023-000794-2 (electrònic)
Finca:	3447
Document que acredita titularitat:	Nota simple (23/03/2023)
C.R.U.	43022000266595
Titular que consta en documentació que acredita:	Antonio (particip.100%)
Títol:	Compravenda (07/09/2005) i herència (03/08/2015)
Observacions	L'interessat (hereu) aporta escriptura d'Acceptació de l'herència i sol·licitud d'inscripció en el registre. La titularitat d'aquesta finca serà en breu de Juan S'aporta escriptura d'acceptació d'herència No.338, de 27/02/2023



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada.
--	---

2.5. C/ VALÈNCIA 37

IDENTIFICADOR	T05
NOM (Interessat):	Benjamín DNI núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Notificació del canvi de titular a l'efecte d'actualització de dades del padró, domiciliació d'aigua, escombraries i IBI
DATA DE PRESENTACIÓ	23/03/2023
Nº REGISTRE	23-E-0925
Finca:	2597
Document que acredita titularitat:	Nota simple (23/03/2023)
C.R.U.	43022000258351
Titular que consta en documentació que acredita:	María Teresa (particip.100%)
Títol:	Compravenda (23/06/1987) i herència (08/09/2022)
Observacions	En la nota simple consta entre els Documents pendents de despatx, la presentació d'una escriptura de compravenda (23/02/2023) a favor de l'interessat Benjamín, núm. Protocol 311/2023 i constitució d'hipoteca d'aquest amb núm. Protocol 312/2023
Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada. En l'escriptura de compravenda aportada s'adverteix que no s'inscriurà en el Registre fins que no estigui satisfeta la quota de plusvàlua corresponent.

2.6. C/ GALÍCIA 22

IDENTIFICADOR	T06
NOM (Interessat):	Antonio DNI núm.
Sol·licitud per la qual és coneixedor l'Ajuntament del canvi de titularitat:	Comunicació de canvi de titular, mitjançant aportació de nota simple actualitzada, per coneixement de la tramitació del projecte de reparcel·lació
DATA DE PRESENTACIÓ	14/03/2023
Nº REGISTRE	23-E-0938
Finca:	3971
Document que acredita titularitat:	Nota simple (10/01/2023 y 23/03/2023)
C.R.U.	43022000371879
Titular que consta en documentació que acredita:	Antonio (particip.50%) i María del Carmen (particip.50%)
Títol:	Compravenda (14/11/2022)
Observacions	
Adopció en el Projecte de Reparcel·lació	Es corregirà la titularitat d'aquesta finca de resultat d'acord amb la documentació aportada.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I INFORMES

3. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN ALEGACIONES PRESENTADAS

3.1. FINCA REGISTRAL 1877 (FINCA MATRIZ)

IDENTIFICADOR	A01
NOM (Interessat):	Enginyeria d'instal·lacions Catalana S.A. CIF núm.
Sol·licitud:	Sol·licitud de reconeixement de cotitularitat de part de la finca matriu 1877 (corresponent a la zona verda de la Unitat)
DATA DE PRESENTACIÓ	14/02/2023
Núm. REGISTRE	E/000014-2023

EXPOSA

Que és titular de 3.396,76 m² de terreny de la finca matriu registral 1877 a la urbanització del Mirador del Penedès (Montmell), segons contracte privat, per a això aporta escriptura amb plànol adjunt, de data de 31 de gener de 1984. La escriptura conté plànol adjunt de la localització de la finca. També s'hi aporta nota simple amb data recent de 10/02/2023.

SOL·LICITA

Que es faci constar la cotitularitat d'Enginyeria d'instal·lacions Catalana S.A. en la parcel·la referenciada abans i que se li notifiqui, qualsevol extrem que li sigui del seu interès

INFORME DE L'EQUIP REDACTOR

- Quant a l'al·legació No s'estima.

La titularitat de l'interessat no consta en cap dels registres de les notes simples, ni en el certificat de domini i càrregues que consta en l'expedient de reparcel·lació, així com tampoc en la nota simple de fa poc que aporta l'interessat.

D'altra banda, l'interessat aporta escriptura pública amb pla annex de data 31 de gener de 1984, en el qual consta que la titularitat dels terrenys a favor de l'interessat s'ha obtingut per mitjà de dació per a pagament d'un deute. D'acord amb els plans annexos en aquesta escriptura, els terrenys als quals es refereix l'interessat es troben fora del sector, en sòl rústic, classificat com No urbanitzable. Alguna petita part pot coincidir amb una altra unitat d'Execució de la urbanització del Mirador del Penedès.

No obstant això, no es té en consideració perquè, tal com preveu l'article 32 i 34 de la Llei Hipotecària prevalen els títols inscrits. Per tant, la titularitat d'aquesta finca continua sent de titular registral.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I INFORMES

3.2. LA HAIA 4

IDENTIFICADOR	A02
NOM (Interessat):	Manuel DNI núm.
Sol·licitud:	Sol·licitud de correcció de nom de titular
DATA DE PRESENTACIÓ	13/02/2023
Núm. REGISTRE	23-E-0558

EXPOSA

Que el titular que consta en el projecte de Reparcel·lació de la finca La Haia 4, situat en la zona verda de la unitat d'actuació de la UA-1 de la urbanització del mirador del Penedès (Montmell) és incorrecte i, d'acord amb el document d'identificació aportat per l'interessat, el titular correcte és Manuel .

S'aporta addicionalment còpia del Certificat de defunció del titular Manuel i escriptura d'acceptació de l'herència de la seva filla Ana , hereva universal de tots els seus béns.

SOL·LICITA

Que es corregeixi aquest error per a poder rebre les notificacions del projecte de reparcel·lació, corresponents a la seva propietat.

INFORME DE L'EQUIP REDACTOR

- Quant a l'al·legació : S'estima.

Pel fet que la inscripció de l'anterior reparcel·lació ha estat anul·lada per sentència judicial, però no s'ha dut a terme encara aquesta anul·lació en el registre, actualment no consta en el certificat de domini i càrregues d'aquest immoble la titularitat objecte de l'al·legació. La titularitat d'aquesta parcel·la en el projecte de reparcel·lació s'ha referit al titular que constava en la fitxa cadastral de 2005, d'acord amb la reconstrucció del tracte successiu exposat en el mateix projecte.

A la vista del resultat de l'esbrinament del titular, s'ha pogut comprovar mitjançant la comparació amb el DNI aportat per l'interessat, que s'ha produït un error de transcripció en el nom d'aquest titular, que serà corregit en la documentació.

- Quant a la documentació aportada: Es tindrà en consideració en el projecte de reparcel·lació per al canvi de titularitat que s'assignarà a la seva hereva, condicionat a la prèvia aportació de la corresponent inscripció d'aquest canvi de titularitat en la nota simple de la finca.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

3.3. LA HAIA 2

IDENTIFICADOR	A03
NOM (Interessat):	Monserrat DNI núm.
Sol·licitud:	Sol·licitud de correcció titular per a la indemnització corresponent a aquesta finca d'aportació, d'acord amb la documentació adjunta. I valoració d'una petita construcció en aquesta parcel·la
DATA DE PRESENTACIÓ	02/03/2023
Núm. REGISTRE	23-E-0894 y 4309010007-1-2023-000894-2 (electrònica)

ANTECEDENTS

Amb data de 02 de març de 2023, mitjançant instància amb registre No. 23-E-0826, la titular de la parcel·la situada en C/la Haia 2, exposa a l'Ajuntament: “*Que és titular de la parcel·la situada en la C/la Haia No.2 de la urbanització del Mirador del Penedès (Montmell) i que aquesta parcel·la es troba barrada actualment*” i sol·licita a aquest: “Còpia de la llicència urbanística del clos de la parcel·la i còpia de la llicència d'edificació existent, en cas que n'hi hagi.”

EXPOSA

En l'escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del PR-UA-1 exposa, que s'ha tingut coneixement de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació de la UA-1 del Mirador del Penedès i com afectada, formula les següents al·legacions:

Primera. Titularitat de parcel·la C/Hagi 2 del Montmell: La interessada compareix que és titular del dret dominical d'aquesta parcel·la des de l'any 2003, mitjançant contracte de compravenda a Sra. María , que al seu torn havia adquirit aquesta parcel·la per contracte privat de compravenda a Dña Dª Francisca Mª , vídua de Francisco , i els seus hereus, Sr. Pedro i Dª Mercedes , l'any 22 de juny de 1996.

Que ha titular ha romàs en la parcel·la com a propietària de la mateixa i aquesta empadronada allí des de 2005.

Segona. Qualificació de finca litigiosa en el projecte de reparcel·lació: Es fa constar que la parcel·la es troba en la situació E, de les quals el projecte de reparcel·lació exposa en l'apartat 1.6.3.2 del document. Aquestes parcel·les procedien d'una finca matriu No.1877, que l'any de 2005 constava en el registre a nom de Luis . Aquest titular registral va reconèixer en 2018, mitjançant compareixença l'existència de contractes privats sobre una sèrie de parcel·les i, per tant, no era propietari d'aquestes. En 2006, en el projecte de reparcel·lació anul·lat ja es reconeixia l'existència de contractes privats, en els quals es troba la parcel·la subscripta. En aquest projecte constava com a titular del contracte a Dª María i com a titular cadastral a Sr. Francisco .



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Que, l'any 2009, una vegada que la compareixent té coneixement del Projecte de Reparcel·lació i de la titularitat registral de Sr. Luis compareix a l'Ajuntament i aporta el contracte de compravenda, el certificat d'empadronament i el xec per l'import de la compra, com a prova de l'existència del contracte i de la transmissió dominical de la parcel·la.

Que el tracte successiu d'aquesta parcel·la s'exposa, d'acord amb l'al·legació primera d'aquest escrit. I per tant, es considera que la qualificació de parcel·la litigiosa no procedeix, ja que ha d'estar fonamentada quan consti l'anotació registral preventiva de demanda sobre la seva propietat en el Registre de la Propietat corresponent, a tenor del que es disposa en l'art. 10.3 del RD 1093/97 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària. No obstant això, la propietària ha sol·licitat el canvi de titularitat cadastral i l'aporta com a documentació annexa.

Tercera. Edificació existent: Es fa constar que la construcció existent en la parcel·la no es contempla a efectes indemnitzatoris. Respecte a això, exposa que hi ha discrepància entre els documents del projecte de reparcel·lació, ja que quan es descriuen els béns i drets d'aquesta parcel·la no es considera la construcció, encara que en la consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals aportades, sí que consta un immoble de 41m². S'aporten ortofotos de l'any 1994, on apareix l'edificació esmentada.

SOL·LICITA

Que es corregeixi la titularitat de la parcel·la, que segons els arguments exposats s'anul·li la seva qualificació com a parcel·la litigiosa i que es procedeixi a la valoració de la construcció existent a efectes indemnitzatoris.

INFORME DE L'EQUIP REDACTOR

- Quant a l'al·legació n°1: Es desestima.

D'acord amb la documentació aportada per la titular, la que obra en l'expedient de l'Ajuntament i la que consta en el projecte de reparcel·lació presentat, sembla coherent el relat per la titular en el document d'al·legacions quant al tracte successiu, no obstant això, no s'ha pogut comprovar aquesta titularitat, ja que no s'aporta per part de la titular, documentació que acrediti aquests fets, malgrat que no hi ha oposició per cap dels titulars esmentats. Per tant la titularitat de la parcel·la aportada continuarà com a "controvertida", que no "litigiosa", amb els titulars que constaven en títols anteriors, en tant no quedi demostrada la millor titularitat, en virtut del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament i de la Llei Hipotecària.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

- Quant a l'al·legació n°2: Es desestima.

A tenor de l'anterior i d'acord amb l'art. 10 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; i no havent pogut demostrar-se, amb la documentació aportada, la plena titularitat de la propietària sobre la parcel·la, és aplicable el procediment establert en aquest article:

*“...el manteniment d'aquesta situació en l'adjudicació de les finques de resultat i en la seva inscripció registral, la qual es practicarà a favor de qui acrediti més ben dret en el judici declaratiu ordinari que correspongui per la seva quantia en l'ordre jurisdiccional civil. Tot això, sense perjudici del conveni entre els titulars afectats formalitzat en **escriptura pública**. En la inscripció de les finques de resultat es faran constar les circumstàncies corresponents a les finques d'origen que haguessin estat objecte de doble immatriculació.”*

Per tant, s'haurà de mantenir aquesta situació i atès que el resultat de l'aportació d'aquesta parcel·la suposa una indemnització en aquest projecte de reparcel·lació, la titular haurà d'acreditar degudament aquesta titularitat.

Així mateix, es considera aquesta titularitat controvertida quan constés anotació preventiva de demanda de propietat. En aquest cas la inscripció de la finca de resultat (en aquest cas adjudicació de la indemnització corresponent) es practicarà a favor del titular registral de la finca d'origen, però traslladant, igualment, l'anotació preventiva que sobre la mateixa consti practicada.

- Quant a l'al·legació n°3: Es desestima.

Com a antecedent a la contestació d'aquest punt, cal dir, que el Pla general d'ordenació urbana municipal vigent al Montmell va ser aprovat definitivament el 15/12/1993 i ha tingut diverses modificacions puntuals posteriors. En aquest document, ja s'establia una ordenació detallada dels sòls corresponents al Mirador del Penedès, definint les zones verdes, dotacions públiques i zones amb aprofitament lucratiu. A continuació, es mostra el pla No. III-2.28.a de sòl urbà en el qual es troba inclosa la parcel·la de la interessada en la zona verda denominada S.L.2.1



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I INFORMES



La construcció a la qual fa referència la propietària es troba situada en la parcel·la situada en carrer la Haia No.2 de la urbanització del Mirador del Penedès del municipi de Montmell. Així consta en les fitxes cadastrals registrades en 2005 i en 2022, recollides en el projecte de reparcel·lació.



**PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO DE TARRAGONA

Expediente: 4560.4315 de fecha 19/01/2005 - Nº Documento 595276
Solicitante del Certificado: GENERALITAT DE CATALUNYA
N.I.F.: S0811001G
Uso del Certificado: A LOS EFECTOS OPORTUNOS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7934706CF6773S0001BD

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO REGISTRADO:
CL LA HAYA 2 Suelo
EL MONTMELL (TARRAGONA)

Estado: S Planta: UE Puerta: LO USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo no edificado A CONSTRUCCIÓN: SUPERFICIE (m²): 604

VALOR SUELO (€): 2.937,51 VALOR CONSTRUCCIÓN (€): 0,00 VALOR CATASTRAL (€): 2.937,51 AÑO CALIFICACIÓN: 2005

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE(S) CON SOCIO: FRANCISCO
DOMICILIO FISCAL: TERRASSA 08222-BARCELONA
IDENTIFICACIÓN DEL DERECHO: 100

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL LA HAYA 2
EL MONTMELL (TARRAGONA)
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 604 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de EL MONTMELL Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En Tarragona, a miércoles, 26 de enero de 2005
EL JEFE DE SERVICIO DE PROCEDIMIENTOS CATASTRALES

Fdo: Luis Arnedondo Ruiz

Imatge 1. Fitxa cadastral a data de 26/01/2005

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7934706CF6773S0001BD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HAYA LA 2
43718 EL MONTMELL [UR MIRADOR PDES] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 41 m²
Año construcción: 1995

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	41

PARCELA

Superficie gráfica: 604 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 31 de Marzo de 2022

Imatge 2. Fitxa cadastral a data de 31/03/2022



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Segons les fitxes cadastrals anteriors, es pot observar que la data de la construcció que consta és 1995. L'al·legació al seu torn aporta una imatge aèria que, segons afirma, es correspon amb l'estat dels terrenys en 1994. En qualsevol dels casos, no es compta amb cap referència que indiqui l'existència de la construcció anteriorment a la data d'aprovació del Pla general d'ordenació urbana municipal del Montmell, per la qual cosa no procedeix comptar amb la seva existència que és prèvia al planejament vigent

Per tant, la construcció de la qual se sol·licita ser valorada per part de la interessada es troba en "règim fora d'ordenació". Aquest concepte s'introdueix amb la Llei del sòl de 1956 i és reprès i desenvolupat per les legislacions autonòmiques. És important distingir entre dues situacions en les quals una edificació pot estar en aquest règim, la primera és les que es produeixen amb caràcter sobrevingut, que són aquelles edificacions preexistents a l'aprovació del planejament urbanístic i que per decisions del pla deixen de ser conformes a l'ordenació urbanística. La segona situació, són aquelles edificacions que són realitzades sense llicència urbanística i conforme al planejament establert que no són legalitzables. Com s'ha vist, mancant major prova, estem en el segon cas.

El Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, ja incorporava en el seu art. 93 la regulació per a aquesta mena de situacions, referir en qualsevol cas a les edificacions preexistents al planejament i fent una distinció entre les quals estaven en règim de fora d'ordenació perquè havien de derrocar, cedir, etc i les que incorrien en infraccions de volumetria únicament.

En el cas que ens ocupa, la legislació vigent en matèria d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en el seu Títol setè les condicions de la protecció de la legalitat urbanística. L'art. 207 del mateix Decret defineix també el termini de prescripció en què l'Administració ha de sol·licitar la restauració urbanística, establint un període de 6 anys, i exceptuant els actes nuls de ple dret que s'estableixen en l'art. 210, sent la situació 1 a) dels definits en aquest article, entre els quals es troba la construcció de la interessada.

"Article 210. Actes nuls.

1. Són nuls de ple dret:

a) Els actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl que es duguin a terme sense llicència o sense ordre d'execució en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a".

D'acord amb l'anterior i en virtut a la legislació vigent a Catalunya, aquests actes no són indemnitzables en cap cas; a diferència de les construccions preexistents al planejament que per un acte sobrevingut han quedat en "règim de fora d'ordenació".



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ Nº1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

Si bé, cal assenyalar que la parcel·la compta amb Llicència d'obres núm. 107/2005 consistent en la construcció del clos de la parcel·la, atorgat a Monserrat en l'expedient 114/2005, i acordada mitjançant sessió plenària de data 28/09/2005. Aquesta llicència es va concedir de manera provisional i subjecta a una sèrie de condicions que es detallen en aquest document, entre els quals figuren, dins de les condicions particulars:

“...Aquest valor de la tanca no consta com a valor expropiatori.”

El Decret 1/2010 del text refós de la Llei d'urbanisme, preveu en el seu art.53, la possibilitat d'autoritzar llicències per a usos i obres de caràcter provisional sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística i sectorial, i no dificultin l'execució del planejament previst. Així mateix, en el següent article s'estableix que no seran objecte de cap mena d'indemnització.

En conseqüència, no procedeix a efectes indemnitzatoris, la valoració de la construcció existent; així com tampoc procedeix, la valoració de la tanca existent, malgrat compte amb la seva respectiva llicència d'obres.

3.4. LA HAIA 5

IDENTIFICADOR	A04
NOM (Interessat):	Elvira DNI núm.
Sol·licitud:	Sol·licitud de ratificar els escrits presentats a l'Ajuntament anteriors a aquest PR, corregir la titularitat de la parcel·la i reclamar la indemnització substitutòria, juntament amb l'interès legal que s'hagi pogut generar.
DATA DE PRESENTACIÓ	06/03/2023
Núm. REGISTRE	RE 2023-000848 y 4309010007-1-2023-000848-2 (electrònica)

EXPOSA

Formula les següents al·legacions:

Primera. Ratificació de la totalitat dels escrits presentats en aquesta Corporació Local des de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació de la UA 1, l'any 2006:

Es comunica que l'Ajuntament té coneixement d'una sèrie d'escrits previs i documentació annexa, i que s'ha sol·licitat a l'Ajuntament la seva consideració per a incloure'ls en el projecte de reparcel·lació. Els escrits que es relacionen a continuació, són els que es ratifiquen mitjançant aquesta al·legació:

- Escrit de 25 de novembre de 2.016 amb ID de Registre, E/000601-2016.
- Escrit de 30 de setembre de 2.017 amb ID de Registre. E/000571-2017.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS I INFORMES

- c) Escrit de 3 d'abril de 2.018 amb ID de Registre: E/000293/2018.
- d) Escrit de 3 de setembre de 2.018 amb ID de Registre: 4309010007-1-2018-000510-2.
- e) Escrit de 28 de setembre de 2020 amb ID de Registre 4309010007-1-2020-00-3004-2.
- f) Escrit de 2 de juliol de 2021 amb ID de Registre 4309010007-2021-002001-2.
- g) Escrit de 27 de desembre de 2022 amb ID de Registre 4309010007-1-2022-004164-2.

Segona. Legitimació activa de la Sra. Elvira López.

Comunica a més que el titular que consta en el projecte de reparcel·lació, com a propietari d'aquesta parcel·la, és el seu difunt pare i en conseqüència, presenta com a document annex 1, còpia de l'escriptura d'acceptació de l'herència.

Així mateix, presenta com a document annex 2, la notificació de l'Ajuntament de Montmell on li comunicaven la devolució dels IBIs corresponents als anys 2007 i 2008, com a conseqüència de la inscripció del projecte de reparcel·lació anul·lat i la cessió a l'administració de la seva propietat, per fer part del Sistema de parcs i jardins urbans (Clau S.L.2.1.).

Finalment, en l'annex 3, presenta un certificat de l'Ajuntament de reconeixement de la titularitat d'aquesta parcel·la a favor de Sr. Juan _____, que era el titular cadastral que constava en 2005.

Tercer. Sol·licita una indemnització per a tots aquells propietaris que van cedir els seus terrenys a l'Ajuntament, com a conseqüència de la inscripció del projecte de reparcel·lació anul·lat i que se'ls va donar de baixa en cadastre, perquè no continuessin abonant els impostos d'un bé que no anaven a poder continuar gaudint.

S'indica que fins avui no ha rebut la indemnització substitutòria prevista en el projecte de reparcel·lació anul·lat, per la cessió dels terrenys. I que hauria de considerar el pagament d'interessos sobre el principal pel retard en l'abonament d'aquesta indemnització, comptat a partir de la data de cessió definitiva dels terrenys a l'Ajuntament (Certificat 12-04-2010) fins avui i fonamentant aquesta sol·licitud en diversos articles del TRLUC. El càlcul d'interessos sol·licitat també s'annexa a l'escrit d'al·legacions.

SOL·LICITA

Que es tinguin en consideració els escrits presentats amb anterioritat a aquest escrit d'al·legacions, reconèixer a la Sra. Elvira _____ i als seus tres germans (Matilde _____, Dionisio _____ y Juan Javier _____) com a titulars actuals dels terrenys, en virtut de la documentació aportada com a hereva del seu pare, que constava com a titular de la parcel·la La Haia 5. Que se li aboni a la titular la indemnització corresponent més els interessos exposats. Que se li notifiqui a ella com a interessada en l'expedient sobre qualsevol assumpte relacionat amb el seu expedient.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

INFORME DE L'EQUIP REDACTOR

- Quant a l'al·legació n°1: S'estima

Obren en poder de l'Ajuntament de Montmell els documents presentats citats i serà aquest qui establirà els criteris per a siguin tinguts en compte, si correspon, a l'efecte de la seva inclusió o consideració en el Projecte de Reparcel·lació.

- Quant a l'al·legació n°2: S'estima.

D'acord amb la documentació presentada, s'ha pogut constatar que la nova titular d'aquesta parcel·la és la Sra. _____ i seus tres germans: Matilde _____, Dionisio y Juan Javier _____. Atès que s'està tramitant aquest nou projecte de reparcel·lació, el reconeixement de la titularitat es farà en el moment de la inscripció en el registre del projecte de reparcel·lació, de manera que la titular pugui ser creditora de la seva corresponent indemnització.

- Quant a l'al·legació n°3: Es desestima.

La sol·licitud d'abonament d'interessos se sol·licita per ser corresponents a la indemnització que va ser assignada a la parcel·la de referència en el Projecte de Reparcel·lació aprovat en 2006. No obstant això, aquest projecte va ser anul·lat i deixat sense efecte en la seva integritat d'acord amb la sentència TSJC 399/2011, com així ho expressa la sentència:

“FALLEM”

*“ESTIMEM el recurs d'apel·lació interposat en nom de representació de Sr. Josep _____, Sr. Jordi _____, la “Associació de Veïns del Montmell”, i la “Associació de propietaris del Mirador del Penedès”, contra la sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 dels de Tarragona de data de 3 de setembre de 2009, la part dispositiva necessària del qual s'ha relacionat, sentència que REVOQUEM i deixem sense efecte, declarant l'ADMISSIBILITAT i ESTIMANT PARCIALMENT els recursos constenciosos-administratius interposats per tots ells contra l'acord municipal de 8 d'agost de 2006, aprovant definitivament el Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació n°1 de la Urbanització Mirador del Penedès (BOP 31-8-06), **acord i projecte de reparcel·lació que ANUL·LEM i deixem sense efecte en la seva integritat**, DESESTIMANT els recursos interposats en tota la resta, també quant a les impugnacions indirectes del Pla general i de la delimitació de les unitats d'actuació en ells contingudes. Sense imposició de costes en aquesta alçada a cap de les parts.”*

És a dir, les quantitats econòmiques corresponents a indemnitzacions per diferències d'adjudicació resultants del Projecte de Reparcel·lació de 2006 han quedat eliminades dins de l'anul·lació íntegra de totes les seves determinacions, per la qual cosa no procedeix aplicar gens d'interès sobre aquestes. El Projecte de Reparcel·lació que es tramita en l'actualitat és un instrument nou i diferent de l'anterior, malgrat aplicar al mateix àmbit, i les indemnitzacions que reconeix són les detectades en el procés d'elaboració d'aquest; la seva funció no és



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'UNITAT DE ACTUACIÓ N°1
DE LA URBANIZACIÓ MIRADOR DEL PENEDÈS.
EL MONTMELL (TARRAGONA)**

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONES I INFORMES

recuperar les determinacions de l'anterior Projecte que, amb caràcter general, ha estat anul·lat.

Per això mateix, atès que l'actual Projecte de reparcel·lació es troba en aquests moments en tramitació i que encara no ha estat aprovat ni inscrit en el Registre de la propietat, no procedeix la sol·licitud de l'interès legal sobre l'import de la indemnització que li correspon per dret.

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

S'estimen els seus dues primeres al·legacions i es desestima la tercera en el Projecte de reparcel·lació, en el sentit indicat en el present informe.