
Projecte Reparcel·lació Sector UA2 “Mirador del Penedès” El Montmell (Baix Penedès)

Informe a les al·legacions

Client

Ajuntament del Montmell

Data

Març 2025

Mercè Castro Querol, advocada
Manel Mosquera Caballeria, arquitecte
Xavier Roman Viñas, arquitecte



| | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Informació pública..... | 2 |
| 2. Al·legacions..... | 3 |
| 2.1. Al·legació 1 | 4 |
| 2.2. Al·legació 2 :..... | 5 |
| 2.3. Al·legació 3 | 7 |
| 2.4. Al·legació 4 | 8 |
| 2.5. Al·legació 5 | 9 |
| 2.6. Al·legació 6 | 10 |
| 2.7. Al·legació 7 | 11 |
| 2.8. Al·legació 8 | 13 |
| 2.9. Al·legació 9 | 15 |
| 2.10. Al·legació 10 | 16 |
| 2.11. Al·legació 11 | 17 |
| 2.12. Al·legació 12 | 18 |

1. Informació pública.

La Junta de Govern Local de l'ajuntament del Montmell reunit en sessió ordinària de data 1 de juliol de 2022, va acordar aprovar definitivament el Projecte d'urbanització de la UA-2 de la urbanització Mirador del Penedès, amb un pressupost base de licitació de 2.235.588,74 €.

En data 24 d'abril de 2024 es va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació de la UA-2 de la urbanització Mirador del Penedès, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

D'acord amb el que disposa a l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els esmentats projectes van estar sotmesos a informació pública, durant el termini d'un mes, a comptar des de la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPT núm. 2024-4609 de data 31/05/2024).

Així mateix es va donar audiència a les persones interessades, amb notificació personal i es van inserir edictes a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, al Tauler d'Anuncis de la Corporació, així com a la pàgina web de l'Ajuntament, als efectes de poder consultar els documents i presentar les al·legacions i / o reclamacions que es consideressin oportunes.

2. Al·legacions

Durant el període d'informació pública s'han presentat un seguit d'al·legacions de les quals s'adjunta còpia, amb el corresponent informe emès pels tècnics redactors dels documents. Per una millor comprensió de les esmenes efectuades s'inclou un resum breu del contingut de cadascuna d'elles.

2.1. Al·legació 1.

Registre d'entrada 2024-2298. Data 18/06/24

AL·LEGACIÓ 1

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

Corregir el cognom del Sr. Esteban [REDACTED], adjuntant el DNI corresponent.

FONAMENTS JURÍDICS

Article 129 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Integren la Comunitat de Reparcel·lació les següents persones:

“...
“

Les persones propietàries de les finques incloses en l'àmbit que abasta el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la seva condició d'interessats i afectats directament per la reparcel·lació. Els titulars de drets reals sobre les finques interessades, que puguin resultar afectats per la resolució, en la seva condició d'interessats en l'expedient de reparcel·lació. Les persones que siguin titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació per l'expedient reparcel·latori, sempre que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició...”

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació presentada corregint les dades interessades d'acord amb el DNI presentat.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.2. Al·legació 2 :

Registre d'entrada 2024-2337. Data 20/06/24

AL-LEGACIÓ 2

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

La correcció d'errades relatives a la titularitat i superfície del terreny situat al carrer Biscaia núm1, del qual manifesta ser el titular únic el Sr. José Luis [REDACTED], amb una superfície de 566.70m2.

Així mateix i en relació al terreny situat al carrer Biscaia núm2, amb una superfície de 566.70m2, constata la titularitat dels germans Rafael, José Luis i Carlos en una tercera part cadascun d'ells.

Manifesten l'oposició a la repercussió dels costos d'urbanització als propietaris, atès que entenen que ja els van abonar al seu dia al promotor de la urbanització.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa la disconformitat amb la superfície, els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, fixen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

" ...

En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·ladori ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral"

Article 139 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

" ...

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.."

Article 122 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

" ...

En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització.."

L'Ajuntament per tant, té l'obligació de repercutir els costos d'urbanització als propietaris dels terrenys en el moment en que s'executa la urbanització interessada, atès que els

esmentats costos són una càrrega que grava els terrenys i conseqüentment als respectius titulars. Altra cosa és que aquests titulars tinguin dret a repercutir les despeses al propietari que al seu dia els va vendre el terreny; dret aquest que haurà de ser reclamat, en cas que correspongui, amb independència del procés reparcel·latori i per la jurisdicció ordinària.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació presentada en allò referent a la titularitat i superfície de les finques aportades i desestimar la corresponent als costos d'urbanització.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.3. Al·legació 3

Registre d'entrada 2024-2338. Data 20/06/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

La correcció d'errades relatives a la titularitat i superfície del terreny situat al carrer Biscaia núm1, del qual manifesta ser el titular únic el Sr. José Luis [REDACTED], amb una superfície de 566.70m2.

La correcció d'errades relatives a la titularitat del terreny situat al carrer Biscaia núm2, amb una superfície de 566.70m2, on es constata la titularitat dels germans Rafael, José Luis i Carlos en una tercera part cadascun d'ells.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa la disconformitat amb la superfície, els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, fixen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

"...

En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·lador ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral"

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació presentada

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.4. Al·legació 4

Registre d'entrada 2024-2339. Data 27/06/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

La regularització de la finca A12 atès que la superfície real és menor a la inscrita en el Registre i la divisió de la finca A13 en dues parcel·les.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa la disconformitat amb la superfície, els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, fixen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

“ ...

En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·ladori ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral”

En relació a la divisió de les parcel·les, l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

“ ...

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic... “

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació en la seva totalitat.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.5. Al·legació 5

Registre d'entrada 2024-2471. Data 02/07/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

La rectificació de la superfície del terreny situat al carrer Biscaia núm31.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa la disconformitat amb la superfície, els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, fixen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

“...

En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·latori ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral”

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació en la seva totalitat.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.6. Al·legació 6

Registre d'entrada 2024-2631. Data 15/07/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat junt amb fotocòpia de la defunció en el registre civil.

INFORME

SOL·LICITA

Manifesta que el seu pare, propietari de la parcel·la sita al C/ Tarragona número 12, Sr. Jose [REDACTED] està difunt i sol·licita, en la seva qualitat d'hereu, que es rectifiqui aquesta situació excloent-lo com a titular. Adjunta el certificat de defunció del Sr. [REDACTED]

FONAMENTS JURÍDICS

Amb la documentació presentada únicament queda constatada la defunció del titular registral de la parcel·la, però en cap moment s'acredita la condició d'hereu del Sr. Oscar [REDACTED], així com tampoc l'acceptació de l'herència interessada.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa desestimar l'al·legació atès que en cap cas queda acreditada la condició d'hereu del Sr. Oscar [REDACTED], així com tampoc l'acceptació de l'herència interessada.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.7. Al·legació 7

Registre d'entrada 2024-2779. Data 30/07/24

Registre d'entrada 2024-3701. Data 28/10/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

Que l'Ajuntament executi els treballs de neteja de la seva parcel·la, així com llicència de parcel·lació urbanística de l'esmentada parcel·la sol·licitada i consegüentment denegada al seu dia.

Adjunta escriptura notarial de titularitat atorgada el dia 28 de novembre de 1991 davant el Notari de Barcelona, Sr. José [REDACTED], protocol núm1901, que acredita la titularitat del terreny a favor dels germans Jacinto i Rafael [REDACTED].

Demana que les notificacions siguin fetes a Barcelona, c/Montnegre 2-6, 1è, 3º, escala A (08029), domicili de la seva lletrada.

FONAMENTS JURÍDICS

Art. 9 del Reial Decret 1093/1097 que aprovà les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística..

«..

Quan alguna de les finques incloses en la unitat d'execució constés inscrita a favor de persona diferent de qui justifiqui a l'expedient millor dret de propietat sobre l'esmentada, la reanudació del tracte successiu interromput podrà realitzar-se d'acord amb les regles següents:

1. Quan els títols públics entremetjats únicament estiguin pendents d'inscripció, es procedirà prèviament a la pràctica d'aquesta. Si fos necessari, per a l'obtenció de còpies d'aquests títols tindrà interès legítim per a sol·licitar la seva expedició l'òrgan actuant, la Junta de Compensació o l'entitat competent per a l'execució de la unitat.

4. La realització d'aquests tràmits s'haurà de realitzar per l'Administració actuant i el seu resultat s'incorporarà a l'acord d'aprovació definitiva del projecte, que haurà de contenir la referència als documents en que es justifiqui la reanudació del tracte, a les notificacions realitzades, al seu destinatari i a les compareixences que, en el seu cas, hagin fet els diferents interessats..."

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar parcialment l'al·legació presentada en el sentit que queda acreditada la titularitat dels germans Jacinto i Rafael [REDACTED] [REDACTED] de la finca sita al c/ Murcia núm 36, al 50% cadascun d'ells.

També s'accepta el canvi de domicili a efectes de notificacions

Respecte de la resta de peticions es proposa desestimar-les atès que el contingut de les mateixes no és objecte del Projecte de Reparcel·lació.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.8. Al·legació 8

Registre d'entrada 2024-2809. Data 30/07/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

Manifestala Sra. Teulats que és propietària de la parcel·la sita al C/ Tarragona núm21 i també la núm20, malgrat que en contracte hi consta el promotor.

FONAMENTS JURÍDICS

En relació a la parcel·la D12 (Tarragona núm21) apareix inscrita a favor de la Sra. [REDACTED], com a finca registral núm2064.

Respecte de la parcel·la núm20 del carrer Tarragona, el contracte va ser signat, en tercera transmissió, pels Srs. Antonio [REDACTED] i Francisca [REDACTED] a favor del Sr.Andreu [REDACTED]. Adjunta còpia del contracte.

Així mateix s'aporta a l'expedient escriptura de manifestació i acceptació d'herència atorgada l'onze de novembre de 2020 i escriptura d'addició d'herència atorgada el tretze de desembre de 2024.

En l'escriptura d'addició ja es fa constar que la finca consta registralment a nom de la mercantil promotora de la urbanització i cadastralment a nom de la Sra. Maria [REDACTED] tiz, qui va adquirir l'immoble en primera transmissió.

No acredita cap títol relatiu a la primera transmissió, justificant únicament la tercera i la quarta, mitjançant l'escriptura de manifestació i acceptació d'herència. Entre la documentació presentada hi ha el que sembla, el darrer full de la segona transmissió.

Actualment la parcel·la no existeix com a tal, atès que forma part de la finca matriu 860, inscrita al Registre de la Propietat a favor del Sr JORGE [REDACTED], amb DNI núm [REDACTED] 812W.

El projecte de reparcel·lació segrega el terreny, inscrivint-lo individualment de la forma següent:

D.13 URBANA : Peça de terra de forma rectangular situada al municipi de Montmell, urbanització Mirador del Penedès, carrer Tarragona nº20. La seva superfície és de sis-cents vint-i-dos metres quadrats (622m²). Constitueix la parcel·la nºD13 Limita: a Nord, amb carrer de Tarragona; a Sud, amb parcel·la D25; a Est, amb carrer Segovia (est); i a Oest, amb parcel·la D12, a favor del Sr. Jorge [REDACTED].

Malgrat la documentació aportada, no és possible reanudar el tracte successiu, atès que l'herència acceptada és la quarta transmissió, sense que en cap cas s'hagi aportat a l'expedient documentació relativa a les dues primeres transmissions; sí ha quedat justificada la tercera i la quarta.

Per tant, no es compleix allò prescrit a l'art 9 del Real 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.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa desestimar l'al·legació en la seva totalitat, atès que l'herència acceptada és la quarta transmissió, sense que en cap cas s'hagi aportat a l'expedient documentació relativa a les dues primeres transmissions; sí ha quedat justificada la tercera i la quarta.

Tot i així, és possible regularitzar la situació registral sempre que s'aportin els títols interessats, mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària (art. 14 Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.9. Al·legació 9

Registre d'entrada 2024-2826. Data 02/08/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

El Sr. EDUARDO [REDACTED], amb DNI núm [REDACTED] 545D, manifesta que deixa la representació dels germans [REDACTED] davant l'Ajuntament del Montmell.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa donar-se per assabentat de la renúncia de la representació interessada.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.10. Al·legació 10

Registre d'entrada 2024-3050. Data 22/08/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

Que siguin notificats els propietaris actuals de la parcel·la sita al C/Biscaia núm30.

Propietaris actuals.- David [REDACTED] [REDACTED] i Ana [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], amb DNI núm [REDACTED]796N i [REDACTED]023G, respectivament.

Adreça de notificacions.- Torrent de Can Mariner 11-13, 4rt 3º (08031) Barcelona.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa estimar l'al·legació en la seva totalitat.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.11. Al·legació 11

Registre d'entrada 2024-3851. Data 14/11/24

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat.

INFORME

SOL·LICITA

La rectificació de la superfície del terreny situat al carrer Tarragona núm. 5.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa la disconformitat amb la superfície, els articles 132 i 146.a del Reglament de la Llei d'Urbanisme, fixen que en el cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació relativa a la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

“...

En relació a les finques aportades i respecte de cadascuna d'elles, el document reparcel·ladori ha de fer constar la seva descripció de conformitat amb la realitat física. Si la descripció de la finca en el registre no coincideix amb la real, en quant a la seva extensió superficial, límits o edificacions que hagin de ser mantingudes, ha de fer-se constar així en el projecte, per a procedir a la seva rectificació registral”

CONCLUSIONS

Atès que la finca disposa de límit físics identificables en la seva totalitat i atès que no s'ha presentat aixecament gràfic alternatiu, en opinió de qui subscriu, es proposa desestimar l'al·legació en la seva totalitat.

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte

2.12. Al·legació 12

Registre d'entrada 2025-0739. Data 05/03/25

AL·LEGACIONS

*S'adjunta còpia de l'escrit d'al·legacions presentat fora de termini atorgat per l'Ajuntament del Montmell.

INFORME

SOL·LICITA

Sol·licita que el projecte de reparcel·lació de la UA2 del Mirador del Penedès reconegui que Dolores [REDACTED] és propietària de la parcel·la 41 del carrer Murcia.

FONAMENTS JURÍDICS

La Sra. Dolores [REDACTED] exposa que és propietària de la parcel·la 41 del carrer Murcia per títol d'herència del Sr. Antonio [REDACTED], qui va comprar la finca al seu cunyat Antonio [REDACTED], qui era propietari per títol de compra de data 27/09/1972 a URCOSA.

Aporta Escripura de liquidació de societat de guanys, acceptació i adjudicació d'herència, de data 4 de juny de 2015, on es fa constar la casa sita al c/ Murcia núm41 de la urbanització.

Així mateix fa constar que al Cadastre la finca està inscrita a nom del Sr. [REDACTED] marit de la Sra. [REDACTED].

Cal tenir en compte que en l'escripura aportada es fa constar que no s'ha pogut documentar el títol de compravenda de l'immoble a favor del seu marit (titular de la segona transmissió).

S'aporta documentat el títol de compravenda de la mercantil promotora a favor del Sr. Antonio [REDACTED], el titular de la primera transmissió de data 27/09/1972.

Malgrat la documentació aportada, no és possible reanudar el tracte successiu, atès que l'herència acceptada és la tercera transmissió, sense que en cap cas s'hagi aportat a l'expedient documentació relativa a la segona transmissió; per tant, no es compleix allò prescrit a l'art 9 del Real 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.

CONCLUSIONS

En opinió de qui subscriu, es proposa desestimar l'al·legació en la seva totalitat, atès que l'herència acceptada és la tercera transmissió, sense que en cap cas s'hagi aportat a l'expedient documentació relativa a la segona transmissió anterior.

Tot i així, és possible regularitzar la situació registral sempre que s'aporti el títol interessat, mitjançant la tramitació de la corresponent operació jurídica complementària (art. 14 Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).

El Montmell, Març de 2025

Xavier Roman Viñas, arquitecte