



Na Glòria Sabaté Sabaté, Secretària Habilitada de l'Ajuntament de Pratdip
(Baix Camp):

CERTIFICO: Que la **Junta de Govern Local** de l'Ajuntament de Pratdip, en data 4 de gener de 2018 va prendre, entre d'altres, el següent acord:

**APROVACIÓ DEFINITIVA, SI S'ESCAU, DEL 2N. TEXT REFÓS DE
REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU “
URBANITZACIÓ PLANES DEL REI”**

L'Ajuntament de Pratdip, mitjançant acords de la Junta de Govern Local, de data 1 de març de 2012 i de 15 de març de 2012, va acordar aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació econòmica 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.

Aquests acords van ser publicats en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, de dates 14 de març de 2012 i 18 d'abril de 2012, en el DOGC núm. 6088, de 15 de març de 2012 i 6111, de 19 d'abril de 2012, i en el Diari El Punt de 16 de març del 2012 i el Diari Ara, del dia 16 d'abril de 2012. Igualment, va ser notificat a totes les persones interessades en l'expedient.

Finalitzat el termini d'informació pública, l'Ajuntament de Pratdip, mitjançant acord de la Junta de Govern Local, de data 11 de juliol de 2012, va acordar resoldre les al·legacions presentades i aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació econòmica del polígon d'actuació 4 de la urbanització Planes del Rei, del terme municipal de Pratdip, redactat per encàrrec del dit Ajuntament.

Aquest acord ha estat publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona núm. 178, de data 1 d'agost de 2012, DOGC núm. 6184, de 2 d'agost de 2012. També va ser notificat a totes les persones interessades en l'expedient.

Per acord de la Junta de Govern Local, de data Decret d'Alcaldia, de data 5 de novembre de 2012, es va resoldre l'únic recurs de reposició que es va presentar.

Aquest projecte de reparcel·lació econòmica ha esdevingut ferm en via administrativa.

El document aprovat definitivament va ser qualificat de forma negativa pel Registre de la Propietat de Falset en data 28 de desembre del 2012. Per això, en base a les consideracions fetes en la qualificació i les converses mantingudes amb el Registre de la propietat de Falset, es va redactar un nou Text Refós del projecte de reparcel·lació econòmica del polígon d'actuació 4 de la urbanització Planes del Rei, en haver-se detectat unes errades materials que afecten a la descripció d'algunes finques i dels seus límits, així com la manca de notificació a alguns titulars registrals que no s'havien

localitzat, i canvis de titularitat i càrregues d'algunes de les finques afectades, que s'han anat produint en aquest interval de temps.

Per acord adoptat per la Junta de Govern Local, de data 15 d'abril de 2015, es va acordar aprovar inicialment el segon Text refós del projecte de reparcel·lació econòmica del polígon d'actuació urbanística PAU4, Planes del Rei, del terme municipal de Pratdip.

Aquest acord va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona núm. 120, de data 25 de maig de 2015, i en el Diari de Tarragona, de data 18 de maig de 2015, i s'ha procedit a notificar individualment als titulars de béns i drets compresos dins l'àmbit.

Posteriorment s'ha procedit a publicar en el BOE núm. 57, de 8 de març de 2017, les notificacions als propietaris que han resultat absents o desconeguts, en compliment de les determinacions previstes a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

L'Ajuntament de Pratdip ha donat trasllat a l'equip redactor del projecte de reparcel·lació de les següents al·legacions que han estat presentades:

1.- Al·legació presentada pel Sr. JTS, en data 21 de maig de 2015, amb registre d'entrada núm. 620.

L'interessat diu que és propietari de la parcel·la 799 de la urbanització Planes del Rei, Av. de Pratdip, núm. 27, des del febrer de 2012. Aporta nota simple informativa del Registre de la Propietat per acreditar la seva titularitat i sol·licita que es modifiqui el document A) Memòria, el B) Sectors S i O, fitxes de les finques aportades i resultants, i el C), notes registrals, per incorporar les seves dades com a propietari actual, tota vegada que en aquests documents consta el titular anterior.

2.- Al·legació presentada per GG i MUG, en data 27 de maig de 2015, amb registre d'entrada 661.

Que la Sra. HGG, que figurava com a titular de l'usdefruit del 50% de la finca A38 del projecte de reparcel·lació econòmica, va morir l'any 1985. Que aquest extrem el va notificar al cadastre a l'any 2012, aportant còpia d'acta notarial. Sol·licita que es modifiqui aquesta anomalia en els Registres de l'Ajuntament.

3.- Al·legació presentada per RPT, en representació de F,S.L., en data 9 de juny de 2015, amb registre d'entrada 723.

L'interessat indica que en el projecte de reparcel·lació consta una finca aportada, la M-47 integrada per tres finques registrals, que son la 2094, 2095 i 2096, que donen lloc a la parcel·la resultant M-47. Que en tant en quant aporta tres finques registrals diferents, li correspondrien també tres finques resultants amb coeficients de participació individualitzats, ja que en l'actualitat només la primera és de la seva titularitat, ja que les altres dues han estat objecte d'un procediment d'execució hipotecària, instat per Catalunya Banc, S.A. Sol·licita que el projecte de reparcel·lació incorpori les tres finques registrals com a tres finques aportades i que se li adjudiquin tres finques resultants amb coeficients de participació individualitzats.

4.- Al·legació presentada per MGG, en data 27 de juny de 2016, amb registre d'entrada 894.

Sol·licita es tingui en compte la resolució dictada per la Gerència Territorial del Cadastre, en data 1 de setembre de 2015, amb efectes de 26 de maig de 2012, d'alteració de la descripció cadastral de la seva finca.

Fonaments de dret

• Admissió a tràmit i contingut de les al·legacions

1.- Al·legació presentada pel Sr. JTS, en data 21 de maig de 2015, amb registre d'entrada núm. 620.

L'al·legació presentada per l'interessat ha estat presentada dins del termini d'informació pública.

En tant en quant l'al·legant ha acreditat la titularitat de la finca, procedeix l'estimació de l'al·legació i es procedeix a incorporar les seves dades en els documents que consten en el projecte de reparcel·lació econòmica.

2.- Al·legació presentada per GG i MUG, en data 27 de maig de 2015, amb registre d'entrada 661.

L'al·legació presentada pels interessats ha estat presentada fora del termini d'informació pública, tota vegada que l'acord d'aprovació inicial del segon Text refós del projecte de reparcel·lació econòmica del polígon d'actuació urbanística PAU4, se li va notificar el passat 7 de març de 2017, segons consta en el certificat expedient per l'Ajuntament de Pratdip, en data 13 d'octubre de 2017. Per tant, procediria la no admissió a tràmit.

No obstant, per tractar-se d'un tema que afecta a la titularitat de la finca aportada A-38 del projecte de reparcel·lació econòmica, s'hauria d'informar a l'interessat que s'ha constatat segons nota simple expedida pel Registre de la Propietat de Falset, en data 30 d'octubre de 2017, que s'ha procedit a la cancel·lació de l'úsdefruit a favor de la Sra. HGG, i que ara consta inscrit a favor dels Srs. GEG i MU per la seva societat conjugal. Per tant, es procedeixen a modificar les fitxes del projecte de reparcel·lació de la finca aportada i de la finca resultant en els dits termes.

3.- Al·legació presentada per RPT, en representació de F, S.L., en data 9 de juny de 2015, amb registre d'entrada 723.

L'al·legació ha estat presentada dins de termini, tota vegada que tal i com consta en el certificat administratiu expedit per l'Ajuntament, en data 13 d'octubre de 2017, l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de data 15 d'abril de 2015, se li va notificar el 27 de maig de 2015.

El projecte de reparcel·lació econòmica de la urbanització Planes del Rei conté una finca aportada que és la M-47, que està integrada per la finca registral núm. 1946, sobre la que es va constituir un conjunt urbanístic compost per tres habitatges unifamiliars, situat en el carrer del Clavell, parcel·la M-47 del terme municipal de Pratdip. Edificat sobre un solar de superfície de 2.067,13m², dels quals 271,35m² aproximadament és l'ocupació dels habitatges i 1.795,78m² aproximadament als jardins privatis dels habitatges. La finca en tant en quant conjunt urbanístic que disposa d'espais privatis comuns, està dividida horitzontalment, en tres finques registrals, com son la 2094, 2095 i 2096, formant els departaments 1, 2 i 3. D'aquí que s'hagi incorporat en el projecte de reparcel·lació com una sola finca aportada.

La finca resultant M-47, manté la mateixa estructura que la finca aportada, tota vegada que el conjunt urbanístic no es pot parcel·lar en tres finques independents, ja que una

de les condicions necessàries per a tal finalitat és que els terrenys tinguin la condició de solar, complint les condicions d'edificabilitat de parcel·les establertes en el planejament urbanístic, tal i com s'estableix en l'article 17 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la legalitat urbanística.

Per adquirir la condició de solar, a més de complir amb les determinacions bàsiques del planejament vigent, els terrenys han d'afrontar a via pública, i en el present cas si es procedís a la parcel·lació de la finca, no es produiria aquest supòsit respecte de la totalitat de les tres finques, per impossibilitat material, màxim si es té en compte que la façana mínima prevista és de 16 metres.

Si els propietaris amb posterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació volen procedir a la parcel·lació de la finca resultant M-47, com sigui que s'hauria de modificar el conjunt urbanístic inscrit en el Registre de la Propietat, hauran de presentar davant l'Ajuntament el corresponent projecte de parcel·lació, signat per la totalitat de propietaris, tenint en compte que aquesta només es podria atorgar dividint la finca resultant en dues, tota vegada que no hi ha possibilitat material que es pugui dividir en tres, ja que no es complirien les determinacions previstes en el planejament vigent.

Per tant, procediria la desestimació de la present al·legació.

4.- Al·legació presentada per MGG, en data 27 de juny de 2016, amb registre d'entrada 894.

Aquesta al·legació ha estat presentada fora de termini.

L'interessat ha aportat còpia de la resolució dictada per la Gerència Territorial del Cadastre, en data 1 de setembre de 2015, en la que s'indica que una vegada realitzades les comprovacions oportunes i revisada la documentació aportada, s'ha procedit a corregir els errors materials en la superfície del sòl i la superfície construïda respecte de la parcel·la de referència cadastral núm. 3043614CF2424N0001**, de forma que se li considera que la superfície de la seva finca és de 983m², i pel que fa a les edificacions existents, li reconeixen l'existència de la vivenda amb 68m² en planta baixa i 32m² en planta pis, dos magatzems amb 44m² i 19m², respectivament, un esportiu, amb 20m², i 7m² de suport. Es fa constar que aquesta alteració tindrà efectes en el cadastre immobiliari des del 26 de maig de 2012.

El projecte de reparcel·lació que ens ocupa incorpora plànol topogràfic aixecat per l'empresa de topografia Topobat, SCP Sr. Del certificat expedit per aquesta, es desprèn que la finca aportada A-38, segons l'aixecament topogràfic realitzat que es va incorporar al projecte de reparcel·lació, té una superfície de 1064,80m². S'ha de fer constar que aquesta finca està tancada i que per procedir a la medició de la finca s'ha tingut en compte els límits del tancament realitzat per la propietat.

L'article 146 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que la descripció de la finca aportada s'ha de fer de conformitat amb la realitat física d'aquesta i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària, és a dir, que s'ha d'estar a la seva superfície real, i si aquesta no coincideix amb la del Registre, es farà constar així en el projecte de reparcel·lació, que és el que s'ha fet en el present cas, amb la seva extensió superficial, especificant els seus límits i les edificacions que s'hagin de mantenir, als efectes que es porti a terme la rectificació registral que sigui procedent.

Per tant, procediria mantenir la superfície real de la finca aportada A-38, que consta en el projecte de reparcel·lació, segons la medició topogràfica practicada per l'empresa Topobat, SCP, i incorporar en la seva descripció la totalitat de les edificacions que consten en el cadastre, en aquesta fitxa, és a dir, una vivenda de 68m², en planta

baixa i de 32m2 en planta pis, dos magatzems de 44m2 i 19m2, respectivament, i 7m. de suport. al 50%, i un esportiu de 20m2, i informar a l'interessat en aquests termes.

- **Normativa urbanística d'aplicació**

L'art. 119 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a la tramitació dels instruments de gestió urbanística.

L'article 153 i següents del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en quant als efectes dels projectes de reparcel·lació i l'article 165 del mateix text legal pel que fa a la reparcel·lació econòmica.

L'article 128 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a l'expedició de la certificació corresponent, de conformitat amb la legislació hipotecària, per procedir a la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

El capítol II del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

En virtut de les facultats que li confereix l'article 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 l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les Bases de Règim Local de Catalunya, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, la competència per aprovar els instruments de gestió urbanística correspon a l'Alcaldia.

En conseqüència, l'equip redactor del projecte de reparcel·lació informa que l'Alcaldia, en virtut de les atribucions conferides per la legislació vigent hauria d'adoptar el següent acord per la Junta de Govern Local, segons delegació efectuada pel decret 13/2015 de 22 de Juny.

Per tot l'anterior, la Junta de Govern Local, APROVA, per unanimitat:

Primer.- Resoldre les al·legacions presentades en els següents termes:

- a) Estimar la del Sr. JTS.
- b) Informar al Srs. GG i MUG que es procedeix a modificar les fitxes aportada i resultant A-38, per tal de rectificar la titularitat de la finca i pel que fa a la seva superfície es manté la que resulta de l'amidament topogràfic de la finca aportada que ja consta en el projecte de reparcel·lació, que és la que es desprèn del tancament de la finca efectuat per la propietat, i que és de 1064,80m2, i que s'incorporen tant en la fitxa de la finca aportada com de la finca resultant la descripció de les edificacions que consten en la resolució dictada en data 1 de setembre de 2015, per la Gerència Territorial del Cadastre.
- c) Desestimar l'al·legació presentada per RPT, en representació de F, S.L.

Tot això en base als arguments que ja s'han indicat en la part expositiva del present informe.

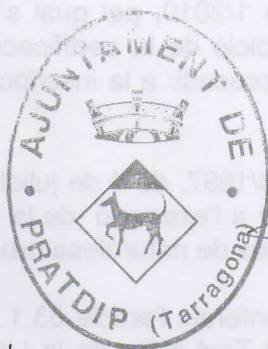
Segon.- Aprovar definitivament el segon text refós del projecte de reparcel·lació econòmica del polígon d'actuació 4, urbanització de Planes del Rei, redactat per encàrrec d'aquest Ajuntament.

Tercer.- Notificar el present acord a tots els interessats en l'expedient i que es procedeixi a la publicació del corresponent anunci d'aprovació definitiva en el BOP i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Pratdip, <http://www.pratdip.cat/>.

Quart.- Que es notifiqui el present acord igualment al Registre de la Propietat de Falset, als efectes que un cop esdevingui executiu el projecte de reparcel·lació es procedeixi a la seva inscripció.

Pratdip, 10/01/2018

Vist i Plau
L'Alcalde



Signat: Joan M. Rovira Vernet