Silvia Carrillo Marco (1 de 1)
ALCALDESSA
Data Signatura: 19/11/2026
HASH: 1ba084f838b34b49c4bbb417d69db5e5

COMUNICACIÓ I NOTA EXPLICATIVA OFICIAL DE L'ALCALDIA SOBRE LA SITUACIÓ JURÍDICO-URBANÍSTICA I ECONÒMICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 4 (PAU-4) "LES PLANES DEL REI"

Atès que aquest Ajuntament posa a disposició pública al Portal de Transparència la totalitat de la documentació integrant dels expedients de gestió i execució urbanística del sector PAU-4 "Les Planes del Rei" (Projecte d'Urbanització de 2007, Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el juliol de 2022 i la Liquidació de Quotes de Despeses de Gestió de 2026), com a Alcaldessa de Pratdip emeto la present **Nota Oficial** per tal d'informar la ciutadania, els propietaris i els potencials adquirents sobre la situació jurídica, financera i la planificació futura del sector:

1. Fermesa del projecte de reparcel·lació i tancament de la via administrativa i judicial

La urbanització Les Planes del Rei s'emmarca en el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 (PAU-4) del terme municipal de Pratdip, desenvolupat mitjançant el sistema d'actuació per cooperació.

Respecte a la situació jurídica i als drets d'impugnació de la reparcel·lació i d'urbanització, cal remarcar amb caràcter categòric els punts següents:

1. La modificació del segon text refós del Projecte de reparcel·lació econòmica va ser aprovada definitivament per la Junta de Govern Local l'1 de juliol de 2022, després de la informació pública i la resolució de les al·legacions presentades. L'acord es va publicar al Diari de Tarragona el 28 d'octubre de 2022 i al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona el 3 de novembre de 2022.

2. La certificació de despatx del Registre de la Propietat de Falset, signada el 28 d'abril de 2026, acredita la inscripció del projecte i de les operacions registrals que hi consten, així com l'afecció de les finques al compte de liquidació de la reparcel·lació.

   Per tant, no ens trobem davant d'una proposta inicial pendent de decidir, sinó davant d'un projecte aprovat definitivament i inscrit, que constitueix el marc de referència per continuar la gestió urbanística.

3. La transmissió d'un habitatge o parcel·la no elimina els deures urbanístics vinculats a la finca. D'acord amb l'article 27.1 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i l'article 27.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics de l'anterior propietari. La compra recent no comporta, per si mateixa, començar de nou la tramitació del projecte.

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6

4. Cal diferenciar els tràmits ja resolts de les decisions que encara s'han d'adoptar**. Els actes que hagin esdevingut ferms no es poden tornar a impugnar** mitjançant actes merament reproductoris o confirmatoris, en els termes de l'article 28 de la Llei reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Aquesta regla no equival a declarar que qualsevol actuació municipal posterior estigui exclosa de recurs.

2. Certificació Registral i Seguretat Jurídica

El Projecte de Reparcel·lació es troba **degudament certificat i inscrit al Registre de la Propietat de Falset**. Aquesta inscripció registral constitueix una fita de cabdal importància, ja que atorga la màxima **seguretat jurídica** a tots els agents afectats (compradors, venedors, titulars actuals i entitats financeres):

- Defineix amb claredat i certitud la titularitat jurídica de les parcel·les resultants i la distribució equitativa de beneficis i càrregues.
- Publica oficialment les afeccions urbanístiques que queden adscrites a cada finca com a garantia del compliment dels deures d'urbanització.
- Permet a qualsevol tercer o potencial comprador conèixer amb exactitud la situació jurídic-patrimonial de la parcel·la abans de realitzar qualsevol transacció immobiliària.

3. Quotes provisionals registrals i actualització de la base imposable

Pel que fa als imports econòmics que consten a les notes simples i certificacions del Registre de la Propietat:

- **Origen de les xifres registrals provisionals:** Les quantitats reflectides actualment a les notes simples del Registre de la Propietat corresponen a una liquidació provisional basada en el Projecte d'Urbanització original redactat l'any **2007** i aprovat definitivament el **2009** (amb un pressupost base de 6.161.654,90 € sense IVA).

- **Informe d'actualització orientatiu (Diputació de Tarragona 2025):** Atès el temps transcorregut, en data 31 de juliol de 2025 la Diputació de Tarragona (DIPTA) va emetre un informe tècnic d'actualització orientativa de preus, estimant el cost global de les obres en uns 11.249.178,51 € (IVA inclòs). Aquesta xifra és una simple estimació de mercat i **no figura carregada ni administrada al Registre de la Propietat**.

- **Revisió integral en curs:** En l'actualitat, la **Diputació de Tarragona està revisant de manera integral el Projecte d'Urbanització**, tant la seva part executiva (adequació de materials, solucions constructives i normativa ambiental actual) com la seva part econòmica (quadre de preus actualitzat).

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 6

- **Variació de la base imposable final:** Com a resultat d'aquesta revisió, **la base imposable final per a les futures quotes d'urbanització variarà respecte a les xifres històriques de 2007/2009**. Fins que no s'aprovi formalment el nou Projecte Executiu actualitzat, no es disposarà del quàntum exacte de la liquidació provisional d'obres per a cada parcel·la. Tot i així, les liquidacions només passaran a ésser definitives una vegada executades, recloses i auditades la totalitat de les obres.

4. Planificació de les obres d'urbanització

Un cop la Diputació de Tarragona lliuri el Projecte Executiu d'Urbanització actualitzat i adaptat als preus reals de mercat i a la normativa tècnica i ambiental vigent, l'Ajuntament planteja una **execució per fases**, amb prioritat per a les xarxes d'abastament d'aigua i clavegueram, i una fase posterior per a altres actuacions, com la pavimentació, l'enllumenat i la xarxa elèctrica.

La concreció tècnica, econòmica i temporal dependrà del projecte actualitzat i del finançament disponible.

Entre les alternatives previstes hi ha una possible fórmula concessional per executar i explotar les xarxes d'aigua i sanejament. Aquesta possibilitat encara s'ha de concretar i no comporta que l'adjudicació ni la participació d'empreses estiguin garantides.

La configuració de la concessió requerirà l'estudi de viabilitat corresponent. El termini de 25 anys es considera una previsió de treball, no una durada definitivament establerta: segons l'article 29 de la Llei de contractes del sector públic, les concessions que superen cinc anys han de justificar la durada en funció del temps raonable de recuperació de les inversions i del rendiment del capital invertit.

La proposta municipal és que el model econòmic identifiqui separadament els costos d'inversió i els d'explotació i concreti el tractament dels imports que es financin mitjançant tarifes i quotes urbanístiques, per evitar repercutir dues vegades una mateixa inversió. Aquest mecanisme no es presenta encara com una compensació automàtica aprovada.

Per què l'Ajuntament no avança els diners amb un préstec?

L'Ajuntament entén la pregunta dels propietaris: per què no demana un préstec, executa les obres i després recupera els diners mitjançant les quotes urbanístiques?

La dificultat és la dimensió econòmica de l'actuació respecte de la capacitat municipal. Els ingressos corrents anuals liquidats de l'Ajuntament de l'exercici 2025 va ser de 1.616.861,90 euros, mentre que l'estimació tècnica de les obres se situa en 11.249.178,51 euros, IVA inclòs, sense incorporar l'electrificació ni

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6

l'EDAR. Els ingressos municipals anuals no són diners disponibles íntegrament per invertir en aquesta urbanització.

A més, l'Ajuntament no pot endeutar-se més d'un 110% dels ingressos corrents anuals liquidats segons l'article 53 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. Per això, la possibilitat d'obtenir un préstec no depèn només que una entitat estigui disposada a concedir-lo.

D'acord amb la situació econòmica municipal exposada, l'Ajuntament no considera viable assumir amb endeutament propi l'avançament de tota aquesta inversió per recuperar-la posteriorment dels propietaris.

Per què un préstec de la Generalitat no resol automàticament el problema?
Un préstec no és una subvenció: els diners s'han de retornar. Si la Generalitat prestés els diners a l'Ajuntament, aquest continuaria assumint una obligació de devolució. El canvi de prestador no elimina, per si mateix, els condicionants d'endeutament i sostenibilitat financera municipals, sens perjudici del règim específic que pogués tenir una eventual línia de finançament.

Per tant, no es pot planificar l'execució de les obres donant per fet que un préstec de la Generalitat permetria a l'Ajuntament avançar-ne tot el cost.

Què es pretén aconseguir amb la concessió

La proposta municipal és prioritzar les xarxes d'aigua i clavegueram, que, segons la previsió inicial, representarien aproximadament el 50% del cost de les obres, pendent de concreció en el projecte actualitzat.

Amb la fórmula concessional, es planteja que l'empresa adjudicatària assumeixi la inversió inicial d'aquesta fase durant els primers anys i la recuperi al llarg del període d'explotació del servei mitjançant la retribució establerta al contracte. L'objectiu és fer possible aquesta inversió sense que l'Ajuntament hagi d'avançar-ne íntegrament els diners ni els propietaris hagin d'abonar de cop tota la part que es financi per aquesta via.

Això no significa que l'empresa regali les obres ni que desaparegui el seu cost. Significa distribuir-ne la recuperació al llarg del temps. El model econòmic haurà d'explicar separadament la inversió, el finançament, l'explotació i el manteniment, així com el tractament dels imports satisfets mitjançant tarifes i quotes urbanístiques.

Es treballa amb un horitzó orientatiu de 20 o 25 anys, però la durada definitiva haurà de justificar-se en l'estudi de viabilitat. D'acord amb l'article 29 de la Llei de contractes del sector públic, quan una concessió supera cinc anys, el termini s'ha de vincular al temps raonable necessari per recuperar les inversions i obtenir un rendiment del capital invertit.

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 6

La viabilitat econòmica i l'assumpció efectiva del risc d'explotació són elements essencials de la configuració concessional. No es tracta simplement de substituir un préstec municipal per un pagament ajornat a una empresa.

Aquesta és la raó de la proposta: intentar desbloquejar una primera fase essencial amb una fórmula que permeti afrontar la inversió inicial i recuperar-la durant l'explotació. La seva execució dependrà de la viabilitat del model, de l'aprovació de l'expedient i del resultat de la licitació; la participació d'empreses no està garantida.

Política de subvencions públiques:

No obstant això, l'Ajuntament concorrerà i aprofitarà qualsevol línia de subvenció pública disponible per invertir a Les Planes del Rei, tant en les zones comunes recepcionades com a la resta del sector. Cal aclarir, tanmateix, que les bases reguladores de les subvencions públiques exclouen per norma general el finançament d'obres d'urbanització que legalment han d'ésser sufragades pels propietaris del sector.

5. Aclariment sobre l'Expedient de Quotes Urbanístiques 2026 (Decret 2026-0216 / Exp. 265/2026)

Respecte a la liquidació de quotes notificada mitjançant el Decret 2026-0216 i reflectida en l'Addenda de notificació:

- **Concepte reclamat (Despeses de gestió executades):** L'import reclamat en aquesta liquidació **NO correspon a cap avançament ni abonament de les futures obres d'urbanització**. Respon única i exclusivament a la repercussió de les despeses de gestió urbanística ja realitzades, meritades i justificades per l'Ajuntament per a la tramitació, aprovació i inscripció registral del Projecte de Reparcel·lació (art. 120.1 del TRLUC).

- **Base de càlcul i factures (357.829,86 € amb IVA):** Aquest import és la suma exacta de les despeses d'inscripció al Registre de la Propietat de Falset, honoraris tècnics d'arquitectura per a la subsanació de deficiències, tramitació de pròrrogues de notes marginals, serveis jurídics i despeses de notificació postal individualitzada.

- **Forma de pagament:** La recaptació d'aquesta quota de gestió es realitzarà a través de l'organisme BASE-Diputació de Tarragona, la qual enviarà el corresponent document de pagament, el qual permetrà fraccionar l'import automàticament en tres terminis sense cap recàrrec.

6. Recomanacions als Propietaris i Compradors

L'Ajuntament de Pratdip recomana a totes les persones interessades en la gestió

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 6

o adquisició d'immobles a Les Planes del Rei:

1. Sol·licitar una nota simple o certificació al **Registre de la Propietat de Falset** per comprovar la titularitat i l'estat de les càrregues provisionals adscrites a la finca.
2. Preveure la futura **actualització de les càrregues urbanístiques** quan s'aprovi el nou Projecte Executiu redactat per la Diputació de Tarragona.
3. Consultar tota la documentació al Portal de Transparència de l'Ajuntament, a través del següent enllaç: https://seu-e.cat/ca/web/pratdip/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/urbanisme

4. Demanar cita prèvia als serveis tècnics i jurídics de l'Ajuntament per a qualsevol aclariment personalitzat sobre la situació d'una parcel·la concreta.

Pratdip, a data de la signatura

Sílvia Carrillo Marco
Alcaldessa de l'Ajuntament de Pratdip

Codi Validació: 7A7RTYAYDT3LGP547QPDWKEDS
Verificació: https://pratdip.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 6