COMUNICACIÓN Y NOTA EXPLICATIVA OFICIAL DE LA ALCALDÍA SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA Y ECONÓMICA DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N.º 4 (PAU-4) «LES PLANES DEL REI»

Traducción no oficial al castellano del documento firmado el 19 de noviembre de 2026. Se facilita exclusivamente a título informativo. En caso de discrepancia, prevalece el documento original en catalán.

Dado que este Ayuntamiento pone a disposición del público en el Portal de Transparencia la totalidad de la documentación que integra los expedientes de gestión y ejecución urbanística del sector PAU-4 «Les Planes del Rei» (Proyecto de Urbanización de 2007, Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en julio de 2022 y Liquidación de Cuotas de Gastos de Gestión de 2026), como alcaldesa de Pratdip emito la presente Nota Oficial para informar a la ciudadanía, a los propietarios y a los posibles compradores sobre la situación jurídica, financiera y la planificación futura del sector:

1. Firmeza del proyecto de reparcelación y cierre de las vías administrativa y judicial

La urbanización Les Planes del Rei se encuentra comprendida en el Polígono de Actuación Urbanística n.º 4 (PAU-4) del término municipal de Pratdip, desarrollado mediante el sistema de actuación por cooperación.

Respecto de la situación jurídica y de los derechos de impugnación de la reparcelación y la urbanización, deben destacarse categóricamente los siguientes puntos:

1. La modificación del segundo texto refundido del Proyecto de Reparcelación Económica fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 1 de julio de 2022, tras el trámite de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas. El acuerdo se publicó en el Diari de Tarragona el 28 de octubre de 2022 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Tarragona el 3 de noviembre de 2022.
2. La certificación de despacho del Registro de la Propiedad de Falset, firmada el 28 de abril de 2026, acredita la inscripción del proyecto y de las operaciones registrales que constan en él, así como la afección de las fincas a la cuenta de liquidación de la reparcelación. Por tanto, no estamos ante una propuesta inicial pendiente de decisión, sino ante un proyecto definitivamente aprobado e inscrito, que constituye el marco de referencia para continuar la gestión urbanística.
3. La transmisión de una vivienda o parcela no elimina los deberes urbanísticos vinculados a la finca. De acuerdo con el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 27.3 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, el nuevo titular se subroga en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario. Una compra reciente no implica, por sí misma, reiniciar la tramitación del proyecto.
4. Deben distinguirse los trámites ya resueltos de las decisiones que todavía han de adoptarse. Los actos que hayan adquirido firmeza no pueden volver a impugnarse mediante actos meramente reproductorios o confirmatorios, en los términos del artículo 28 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Esta regla no equivale a declarar que cualquier actuación municipal posterior quede excluida de recurso.

2. Certificación registral y seguridad jurídica

El Proyecto de Reparcelación está debidamente certificado e inscrito en el Registro de la Propiedad de Falset. Esta inscripción registral constituye un hito de gran importancia, puesto que proporciona la máxima seguridad jurídica a todos los agentes afectados (compradores, vendedores, titulares actuales y entidades financieras):

- Define con claridad y certeza la titularidad jurídica de las parcelas resultantes y la distribución equitativa de beneficios y cargas.
- Publica oficialmente las afecciones urbanísticas que quedan vinculadas a cada finca como garantía del cumplimiento de los deberes de urbanización.
- Permite a cualquier tercero o posible comprador conocer con exactitud la situación jurídico-patrimonial de la parcela antes de realizar cualquier transacción inmobiliaria.

3. Cuotas provisionales registrales y actualización de la base imponible

En cuanto a los importes económicos que figuran en las notas simples y certificaciones del Registro de la Propiedad:

- Origen de las cifras registrales provisionales: Las cantidades reflejadas actualmente en las notas simples del Registro de la Propiedad corresponden a una liquidación provisional basada en el Proyecto de Urbanización original, redactado en 2007 y aprobado definitivamente en 2009 (con un presupuesto base de 6.161.654,90 € sin IVA).
- Informe orientativo de actualización (Diputación de Tarragona, 2025): Dado el tiempo transcurrido, el 31 de julio de 2025 la Diputación de Tarragona (DIPTA) emitió un informe técnico de actualización orientativa de precios, estimando el coste global de las obras en unos 11.249.178,51 € (IVA incluido). Esta cifra es una mera estimación de mercado y no figura cargada ni gestionada en el Registro de la Propiedad.
- Revisión integral en curso: Actualmente, la Diputación de Tarragona está revisando íntegramente el Proyecto de Urbanización, tanto en su parte ejecutiva (adaptación de materiales, soluciones constructivas y normativa ambiental vigente) como en su parte económica (cuadro de precios actualizado).
- Variación de la base imponible final: Como resultado de esta revisión, la base imponible final de las futuras cuotas de urbanización variará respecto de las cifras históricas de 2007/2009. Hasta que no se apruebe formalmente el nuevo Proyecto Ejecutivo actualizado, no se dispondrá de la cuantía exacta de la liquidación provisional de obras correspondiente a cada parcela. No obstante, las liquidaciones solo adquirirán carácter definitivo una vez ejecutadas, concluidas y auditadas todas las obras.

4. Planificación de las obras de urbanización

Una vez que la Diputación de Tarragona entregue el Proyecto Ejecutivo de Urbanización actualizado y adaptado a los precios reales de mercado y a la normativa técnica y ambiental vigente, el Ayuntamiento plantea una ejecución por fases, dando prioridad a las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, y una fase posterior para otras actuaciones, como la pavimentación, el alumbrado y la red eléctrica.

La concreción técnica, económica y temporal dependerá del proyecto actualizado y de la financiación disponible.

Entre las alternativas previstas figura una posible fórmula concesional para ejecutar y explotar las redes de agua y saneamiento. Esta posibilidad aún debe concretarse y no implica que estén garantizadas ni la adjudicación ni la participación de empresas.

La configuración de la concesión requerirá el correspondiente estudio de viabilidad. El plazo de 25 años se considera una previsión de trabajo, no una duración definitivamente establecida: según el artículo 29 de la Ley de Contratos del Sector Público, las concesiones que superen cinco años deben justificar su duración en función del tiempo razonable de recuperación de las inversiones y del rendimiento del capital invertido.

La propuesta municipal consiste en que el modelo económico identifique por separado los costes de inversión y los de explotación, y concrete el tratamiento de los importes que se financien mediante tarifas

y cuotas urbanísticas, para evitar repercutir dos veces una misma inversión. Este mecanismo todavía no se presenta como una compensación automática aprobada.

¿Por qué el Ayuntamiento no adelanta el dinero mediante un préstamo?

El Ayuntamiento comprende la pregunta de los propietarios: ¿por qué no solicita un préstamo, ejecuta las obras y después recupera el dinero mediante las cuotas urbanísticas?

La dificultad radica en la magnitud económica de la actuación en relación con la capacidad municipal. Los ingresos corrientes anuales liquidados del Ayuntamiento correspondientes al ejercicio 2025 fueron de 1.616.861,90 euros, mientras que la estimación técnica de las obras asciende a 11.249.178,51 euros, IVA incluido, sin incorporar la electrificación ni la EDAR. Los ingresos municipales anuales no son fondos íntegramente disponibles para invertir en esta urbanización.

Además, el Ayuntamiento no puede endeudarse por encima del 110 % de los ingresos corrientes anuales liquidados, según el artículo 53 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Por ello, la posibilidad de obtener un préstamo no depende únicamente de que una entidad esté dispuesta a concederlo.

De acuerdo con la situación económica municipal expuesta, el Ayuntamiento no considera viable asumir mediante endeudamiento propio el adelanto de toda esta inversión para recuperarla posteriormente de los propietarios.

¿Por qué un préstamo de la Generalitat no resuelve automáticamente el problema?

Un préstamo no es una subvención: el dinero debe devolverse. Si la Generalitat prestara el dinero al Ayuntamiento, este seguiría asumiendo una obligación de devolución. El cambio de prestamista no elimina por sí mismo las limitaciones de endeudamiento y sostenibilidad financiera municipales, sin perjuicio del régimen específico que pudiera tener una eventual línea de financiación.

Por tanto, no puede planificarse la ejecución de las obras dando por supuesto que un préstamo de la Generalitat permitiría al Ayuntamiento adelantar la totalidad de su coste.

¿Qué se pretende conseguir con la concesión?

La propuesta municipal consiste en priorizar las redes de agua y alcantarillado, que, según la previsión inicial, representarían aproximadamente el 50 % del coste de las obras, pendiente de concreción en el proyecto actualizado.

Con la fórmula concesional se plantea que la empresa adjudicataria asuma la inversión inicial de esta fase durante los primeros años y la recupere a lo largo del período de explotación del servicio mediante la retribución establecida en el contrato.

El objetivo es hacer posible esta inversión sin que el Ayuntamiento tenga que adelantar íntegramente el dinero ni los propietarios tengan que abonar de una sola vez toda la parte financiada por esta vía.

Esto no significa que la empresa regale las obras ni que desaparezca su coste. Significa distribuir su recuperación a lo largo del tiempo. El modelo económico deberá explicar por separado la inversión, la financiación, la explotación y el mantenimiento, así como el tratamiento de los importes satisfechos mediante tarifas y cuotas urbanísticas.

Se trabaja con un horizonte orientativo de 20 o 25 años, pero la duración definitiva deberá justificarse en el estudio de viabilidad. De acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Contratos del Sector Público, cuando una concesión supera cinco años, el plazo debe vincularse al tiempo razonable necesario para recuperar las inversiones y obtener un rendimiento del capital invertido.

La viabilidad económica y la asunción efectiva del riesgo de explotación son elementos esenciales de la configuración concesional. No se trata simplemente de sustituir un préstamo municipal por un pago

aplazado a una empresa.

Esta es la razón de la propuesta: intentar desbloquear una primera fase esencial mediante una fórmula que permita afrontar la inversión inicial y recuperarla durante la explotación. Su ejecución dependerá de la viabilidad del modelo, de la aprobación del expediente y del resultado de la licitación; la participación de empresas no está garantizada.

Política de subvenciones públicas

No obstante, el Ayuntamiento concurrirá a cualquier línea de subvención pública disponible y la aprovechará para invertir en Les Planes del Rei, tanto en las zonas comunes recepcionadas como en el resto del sector. Debe aclararse, sin embargo, que las bases reguladoras de las subvenciones públicas excluyen, por regla general, la financiación de obras de urbanización que legalmente deben sufragar los propietarios del sector.

5. Aclaración sobre el expediente de cuotas urbanísticas de 2026 (Decreto 2026-0216 / Exp. 265/2026)

En relación con la liquidación de cuotas notificada mediante el Decreto 2026-0216 y reflejada en la adenda de notificación:

- Concepto reclamado (gastos de gestión ejecutados): El importe reclamado en esta liquidación NO corresponde a ningún anticipo ni pago de las futuras obras de urbanización. Responde única y exclusivamente a la repercusión de los gastos de gestión urbanística ya realizados, devengados y justificados por el Ayuntamiento para la tramitación, aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación (art. 120.1 del TRLUC).
- Base de cálculo y facturas (357.829,86 € con IVA): Este importe es la suma exacta de los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad de Falset, honorarios técnicos de arquitectura para subsanar deficiencias, tramitación de prórrogas de notas marginales, servicios jurídicos y gastos de notificación postal individualizada.
- Forma de pago: La recaudación de esta cuota de gestión se realizará a través del organismo BASE-Diputación de Tarragona, que enviará el correspondiente documento de pago, el cual permitirá fraccionar automáticamente el importe en tres plazos sin recargo alguno.

6. Recomendaciones a propietarios y compradores

El Ayuntamiento de Pratdip recomienda a todas las personas interesadas en la gestión o adquisición de inmuebles en Les Planes del Rei:

1. Solicitar una nota simple o certificación en el Registro de la Propiedad de Falset para comprobar la titularidad y el estado de las cargas provisionales vinculadas a la finca.
2. Prever la futura actualización de las cargas urbanísticas cuando se apruebe el nuevo Proyecto Ejecutivo redactado por la Diputación de Tarragona.
3. Consultar toda la documentación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, a través del siguiente enlace: https://seu-e.cat/ca/web/pratdip/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/urbanisme
4. Solicitar cita previa con los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento para cualquier aclaración personalizada sobre la situación de una parcela concreta.

Pratdip, en la fecha de la firma

Sílvia Carrillo Marco

Alcaldesa del Ayuntamiento de Pratdip