CERTIFICAT

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ajuntament de Caldes d'Estrac
Ajuntament de Caldes d'Estrac

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
168/2024	La junta de govern local	19/10/2026

EN QUALITAT DE SECRETARI d'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

Expedient 168/2024. Aprovació de Projectes de Compensació Sup 2 Les Escoles		
Favorable	**Tipus de votació:** Ordinària	**Tipus de majoria:** Unanimitat

RESOLUCIÓ

En relació al Projecte de reparcel.lació voluntària del sector urbanístic SUP 2 "Les Escoles:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Planejament vigent que s'executa

A la seva sessió celebrada el 15 de desembre de 2012, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va adoptar l'acord de donar conformitat a Text Refós de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Caldes d'Estrac a l'àmbit del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles", procedint a la publicació del citat acord i de les corresponents normes urbanístiques en el DOGC número 6078 d'1 de març de 2012.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la seva sessió de 22 de juliol de 2015, va aprovar definitivament el Pla Parcial del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles", promogut

Codi Validació
Verificació: https://caldes.sedipualba.cat
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 12

per l'entitat CALDETES MAR, S.L., tot supeditant la seva publicació i consegüent executivitat a l'aprovació per l'Ajuntament de Caldes d'Estrac i a la presentació d'un Text refós en el que s'incorporessin determinades prescripcions.

L'Ajuntament de Caldes d'Estrac va aprovar el Text refós del Pla Parcial del sector urbanístic SUP-2 "LES ESCOLES" mitjançant acord adoptat pel Ple de la Corporació en la sessió ordinària celebrada en data 21 de març de 2016.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, a la sessió de 24 de maig de 2016, va donar conformitat al referit Text refós del Pla Parcial, condicionant la seva publicació a la prèvia justificació de la constitució pe r part del promotor del Pla Parcial de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització del sector, prevista en els articles 106.3 i 107.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. I prèvia constitució de la referida garantia, per Decret d'alcaldia núm. 609 de data 10 de juliol de 2019, l'Ajuntament va certificar la seva constitució, per import de 210.681,20€, mitjançant quatres (4) assegurances de caució.

Finalment, en la seva sessió celebrada el 2 d'octubre de 2019, la Comissió Territorial d' Urbanisme de Barcelona donar conformitat al Text refós del Pla Parcial del sector urbanístic SUP-2 "LES ESCOLES" i es va procedir a la publicació del referit acord i de les corresponents normes urbanístiques en el DOGC número 7993 de 31 d'octubre de 2019, als efectes de la seva executivitat, d'acord amb el que estableix l'article 106 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

II.- Sol·licitud tramitació de l'expedient de reparcel·lació

Els propietaris particulars de l'àmbit d'actuació urbanística Pla Parcial sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles" van presentar els escrits, següents:

- En data 27 de novembre de 2023, amb núm. d'entrada 2023-E-RE-1765.
- En data 20 de març de 2024, amb núm. d'entrada 2024-E-RE-457.
- En data 30 de maig de 2024, amb núm. d'entrada 2024-E-RE-861.

Codi Validació
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 12

- En data 2 de setembre de 2024, amb núm. d'entrada 2024-E-RE-1340.
- En data 2 de juliol de 2025, amb núm. d'entrada 2025-E-RE-1197.

En els referits escrits adjunten proforma de l'escriptura d'elevació a públic del projecte de reparcel·lació del referit àmbit, demanant la seva tramitació.

En data 15 de desembre de 2025, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Caldes d' Estrac acordar el tenor literal següent:

[...]

PRIMER. *Declarar iniciat per ministeri de la llei l'expedient de reparcel·lació del sector urbanístic Pla Parcial SUP-2 "Les Escoles", que s'entén produït des del dia 31 d'octubre de 2019, data de publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'aprovació del Pla Parcial referit.*

SEGON. *Requerir als propietaris promotors de l'expedient de reparcel·lació que procedeixin a sol·licitar al Sr. Registrador de la Propietat núm. 4 de Mataró que practiqui nota marginal a les finques registrals incloses al referit àmbit urbanístic (Pla Parcial SUP-2 "Les Escoles") expressant l'inici del procediment de reparcel·lació i que, fent-ho constar a la nota, expedeixi certificació de domini i càrregues de les finques registrals incloses al sector urbanístic Pla Parcial "Les Escoles", en compliment del que prescriu l'art. 5 de 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 al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. I que presentin el referit certificat registral a aquest Ajuntament, en el termini de 15 dies a comptar des del dia següent a l'expedició de la certificació de domini i càrregues de les finques registrals incloses al sector urbanístic Pla Parcial "Les Escoles", i en tot cas no més tard del termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la darrera notificació d' aquest acord.*

TERCER. *Publicar un anunci relatiu a l'inici del referit procediment de reparcel·lació al BOPB, a un mitjà de premsa de major circulació en el municipi, al tauler d'anuncis municipal i a la pàgina web de l'Ajuntament.*

QUART. *Notificar aquest acord als propietaris particulars de l'àmbit d'actuació urbanística SUP-2 "Les Escoles".*

En qualsevol cas, la Junta de Govern Local acordarà el que millor procedeixi en dret.

Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 12

En data 8 d'abril de 2026 (RE 2026-E-RE-707) el com a mandatari de la mercantil CABAX CALDETES, SL, presenta l'instrument de gestió per a l'execució del Pla Parcial del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles", formulant una nova proposta de Projecte de Reparcel·lació Voluntària del sector referit i sol·liciten a l'Ajuntament que adopti els acords corresponents per la seva tramitació i aprovació i formalització.

En data 15 de maig de 2026, un cop analitzada la documentació pels Serveis Municipals l' Ajuntament de Caldes d'Estrac acorda mitjançant Decret 2026-343, el tenor literal següent:

PRIMER.- *Requerir que es faci constar al Projecte de Reparcel·lació Voluntària del sector SUP-2 "Les Escoles" la cancel·lació de les càrregues registrals que graven la finca aportada número 3 de propietat municipal, tan a la corresponent fitxa com també a la sol·licitud al registrador de la propietat.*

SEGON.- *Acceptar la proposta de Projecte de Reparcel·lació Voluntària del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles" que s'ha presentat el passat 8 d'abril de 2026 davant d' aquest Ajuntament i autoritzar l'atorgament de l'escriptura d'elevació a pública en els termes que consten en dita proposta, sempre que a més contingui les prescripcions que es requereixin al present acord.*

TERCER.- *Notificar el present acord als interessats*

En data 18 de maig de 2026 (RE 2026-E-RE-931) el com a mandatari de la mercantil CABAX CALDETES, SL, presenta la proposta corregida del Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el requeriment formulat mitjançant el Decret donant compliment al mateix.

En data 19 de maig de 2026 (RE 2026-E-RE-938) el com a mandatari de la mercantil CABAX CALDETES, SL, presenta l'escriptura d'elevació a Públic del projecte, formalitzada el 18 de maig de 2026 davant del notari número 2238 del seu protocol i la resta de documents.

En data 8 de juny de 2026 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Caldes d'Estrac aprova el tenor literal següent:

Codi Validació:
Verificació: https://caldes.sedipualba.cat
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 12

PRIMER.- *Sotmetre a exposició pública durant el termini d'un mes l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles" de Caldes d'Estrac, presentada a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac el dia 18 de maig de 2026 amb núm. de registre d'entrada 2026-E-RE-931 i el 19 de maig de 2026 amb núm. De registre d'entrada 2026-E-RE-938, mitjançant publicació dels corresponents anuncis al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a premsa de major divulgació, al taulell d'anuncis municipals i a la pàgina web de l'Ajuntament. Durant l'esmentat termini l'expedient quedarà a disposició de qualsevol interessat a l'Oficina Tècnica Municipal perquè pugui esser examinat i, si s'escau, presentar-hi al·legacions*

SEGON.- *Notificar personalment el present acord a les restants persones interessades, atorgant-los-hi termini d'audiència durant un mes, a comptar des del dia següent al de la notificació, per tal puguin presentar les al·legacions i manifestacions que consideri escaients, de conformitat a l'art. 164.2 RLUC*

TERCER.- *Declarar la innecessarietat de constituir Junta de Compensació, atès que l' escriptura pública de reparcel·lació voluntària s'ha complementat amb l'apoderament especial que regula l'art. 164.3 RLUC.*

Que en data 9 de juny del 2026 es va publicar al taulell d'anuncis municipals, el 12 de juny es va publicar al web de l'Ajuntament, el 15 de juny es va publicar al diari "El Punt Avui" i el 18 de juny es va produir la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona quin termini d'1 mes va finalitzar el 19 de juliol del 2026.

En paral·lel es va notificar a totes les persones interessades de manera individual i deixant-los un mes per poder presentar al·legacions. Conseqüència d'això es van produir notificacions infructuoses quines es van publicar al BOE, essent l'últim dia el 6 de setembre del 2026.

Durant el citat termini es van presentar les següents al·legacions:

- El 7 de juliol per part de la Comunitat de Propietaris Urbanització de la Indiana (2026-E-RE-1301)
- El 13 de juliol per part del (2026-E-RE-1349)

Codi Validació
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 12

- El 15 de juliol per part de MIRPE, S.A. (2026-E-RE-1369)

En data 25 d'agost del 2026 es va trametre als promotors els escrits d'al·legacions presentats perquè d'acord amb l'article 118.2 LPAC formulessin les al·legacions que consideressin pertinents en el termini de 15 dies.

En data 7 de setembre de 2026 el representant a CABAX Caldetes, S. L i la resta de propietaris entren escrit d'al·legacions mitjançant instància 2026-E-RE-1620 sol·licitant que es desestimessin les al·legacions presentades.

En data 12 d'octubre del 2026 l'Advocat entra a l'Ajuntament 2026-E-RE-1802 informe jurídic de resposta a les al·legacions presentades proposant la desestimació total de les mateixes i seguir amb la tramitació de la reparcel·lació. Aquest informe ha estat validat i assumit pel Secretari de l'Ajuntament

En data 13 d'octubre del 2026, els Serveis Tècnics Municipals emeten informe sobre les al·legacions presentades, quin tenor literal és el següent:

[...]

4. CONCLUSIONS

Primera. *Les qüestions plantejades per les Comunitats de Propietaris La Indiana i pel relatives a vialitat, mobilitat, espais lliures, volumetria i característiques de l'edificació corresponen principalment a determinacions del planejament urbanístic i del Projecte d'Urbanització, sense que de la seva anàlisi tècnica es desprengui la necessitat de modificar el Projecte de Reparcel·lació.*

Segona. *Pel que fa a l'al·legació de MIRPE relativa a la carretera de Sant Vicenç, consta documentalment que aquesta mercantil havia manifestat haver executat actuacions fora del seu propi àmbit i en trams pròxims a Les Escoles. Aquesta circumstància, però, no acredita que hagués executat obres d'urbanització dins del perímetre del SUP-2.*

Codi Validació:
Verificació: http
Document signat electronicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 12

Tercera. *La concreta superfície de 222,25 m² indicada per MIRPE no ha pogut ser identificada en la documentació anterior de Can Soler examinada ni vinculada documentalment amb una obra executada per aquesta mercantil dins del SUP-2.*

Quarta. *Les comprovacions efectuades pels Serveis Tècnics municipals sobre la realitat física de les obres executades, incloses les inspeccions tècniques i la documentació fotogràfica disponible, no permeten constatar que les obres d'urbanització executades en desenvolupament de Can Soler haguessin penetrat dins de l'àmbit del SUP-2 Les Escoles ni que haguessin avançat materialment obres d'urbanització corresponents a aquest sector.*

Cinquena. *El Projecte Refós d'Urbanització conté un amidament de 222,276 m² corresponent a la Vorera Nord del tram oest de la carretera de Sant Vicenç. Malgrat la pràctica coincidència numèrica amb els 222,25 m² indicats per MIRPE, aquesta superfície figura dins del capítol S2 «Fora d'àmbit», deriva de l'aplicació del coeficient 0,290 sobre una superfície base de 766,470 m² i no s'identifica com a obra executada anteriorment per MIRPE. En conseqüència, aquesta coincidència numèrica no acredita la correspondència plantejada per l'al·legant.*

Sisena. *Pel que fa a les infraestructures elèctriques, el Projecte Refós preveu dos centres de transformació nous i la seva connexió a la xarxa existent de mitja tensió. No queda acreditat tècnicament que el SUP-2 utilitzi el centre de transformació existent al qual es refereix MIRPE ni que aquest constitueixi una infraestructura comuna necessària per al desenvolupament del sector.*

Setena. *Amb la documentació i les comprovacions tècniques disponibles, no queda acreditada l'existència d'una obra executada anticipadament per MIRPE dins del SUP-2 que pugui ser identificada tècnicament com a obra d'urbanització pròpia del sector ja executada per un tercer, ni es disposa de base tècnica suficient per validar la concreta repercussió econòmica plantejada per MIRPE sobre el Compte de Liquidació Provisional.*

Codi Validació:
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 12

Vuitena. *En conseqüència, des del punt de vista estrictament tècnic, les al·legacions examinades* ***no posen de manifest cap deficiència o circumstància que exigeixi la modificació del Projecte de Reparcel·lació ni cap impediment tècnic per continuar-ne la tramitació i procedir, si jurídicament correspon, a la seva aprovació definitiva****.*

III.- Normativa d'aplicació de l'expedient de reparcel·lació

De conformitat amb l'art. 125.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC), l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística i s'ha d' executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

I al seu apartat tercer, l'art 125 TRLUC, preveu que l'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació, fins que esdevingui ferma l'aprovació definitiva del dit projecte.

A aquest supòsit del sector urbanístic SUP-2 "Les Escoles" el sistema d'actuació previst a l' article 7 del referit Pla Parcial és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, a desenvolupar en un únic polígon d'actuació, tal com determina l'article 9 del Pla parcial.

De conformitat amb el que preveu l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a lar esta de persones interessades amb citació personal.

De conformitat a l'art. 125.4 RLUC es pot procedir a l'aprovació del referit projecte de reparcel·lació voluntària, atès que prèviament ha estat aprovat definitivament el Projecte d' urbanització del sector SUP-2 "Les Escoles".

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produeix els efectes econòmics i jurídics–reals que determina l'art. 127 TRLUC i 153 i 154 RLUC. L'aprovació de l'apoderament

Codi Validació
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 12

especial que conté l'escriptura de reparcel·lació voluntària, es produeix amb la del projecte de reparcel·lació, tenint present que la revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

Tot seguit s'ha de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció. Tot de conformitat a l'art. 164.5 RLUC.

De conformitat amb l'art. 164.2 RLUC i l'art. 128.2 TRLUC la certificació de l'acord d' aprovació del Projecte de reparcel·lació voluntària, possibilita la seva inscripció en el Registre de la propietat. Tal com preveu l'art. 128.3 TRLUC i l'art. 152 RLUC la certificació de l'acord d'aprovació ha d'incloure la especificació de que l'aprovació s'ha notificat a totes les persones titulars interessades i s'ha sotmès a informació pública, en el supòsit d'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que per l'escassa quantia dels seus drets no resultin adjudicatàries de finques, la certificació també s'ha d'acompanyar de l' acreditació del pagament o consigna de les indemnitzacions corresponents, i també la seva fermesa en via administrativa. L'art. 129 TRLUC determina els membres de la comunitat reparcel·latòria així com les persones que es consideren interessades a l'expedient.

IV.- Projecte d'Urbanització.

En data 13 d'abril del 2026, la Junta de Govern Local en relació al projecte d'urbanització, aprova el tenor literal següent:

[...]

***PRIMER**. Aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització del Sector de les Escoles de Caldes d'Estrac i la documentació adjunta, presentat pel el 19 de març del 2026 (RE-2026-E-RE-594).*

***SEGON**. Condicionar l'inici efectiu de les obres a la necessitat del compliment del que estableix l'apartat 6 de l'informe tècnic municipal de data 23 de març del 2026, i especialment a:*

Codi Validació:
Verificació: https://caldes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 12

- *A la recepció del pronunciament/prescripcions de l'Agència Catalana de l'Aigua i a la seva incorporació en un document refós del projecte.*

- *A l'obtenció de l'informe favorable de Bombers.*

Aquests condicionants hauran de ser verificats per part dels Serveis Tècnics Municipals abans de l'inici efectiu de les obres.

TERCER. *Notificar als interessats i publicar l'acord d'aprovació definitiva al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis de la Corporació i a la pàgina web de l'Ajuntament així com a un diari de màxima difusió, un cop acomplert el segon acord del present Acord.*

QUART. *Donar trasllat de l'acord d'aprovació definitiva als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.*

Consta a l'expedient informe tècnic favorable a la tramitació de l'expedient de reparcel·lació i informe jurídic, validat pel Secretari, per donar compliment al que preveu l'article 3.3.d) apartat 7 del Reial Decret 128/20218, de 16 de març pel que es regula el règim dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

FONAMENTS DE DRET

La Legislació aplicable ve determinada per:

- Els articles 121 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

· Els articles 130 a 169 i 180 a 182 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Codi Validació:
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 12

· Els articles 34 i següents, i 65 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

· El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

· L'article 21.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local

Que és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcaldessa d'aquest Ajuntament mitjançant mitjançant Decret 2025-0520 de data 17 de juny de 2025.

Per tot això, es proposa l'adopció dels següents ACORDS:

PRIMER.- Desestimar plenament les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública del Projecte de reparcel·lació voluntària SUP-2 "Les Escoles", per la el dia presentades el 7/07/2026 (registre 2026-E-RE-1301) en qualitat de mandatària de la Comunitat de propietaris de la Urbanització "La Indiana", i pel el dia 13/07/2026 (registre 2026-E-RE-1349) en qualitat de mandatari de la Comunitat de propietaris de la zona anomenada T3 de la urbanització "La Indiana", denegant l'ampliació de termini sol·licitada, atès que de cap manera es pot considerar insuficient la informació i documentació sotmesa a informació pública.

SEGON.- Desestimar plenament les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública del Projecte de reparcel·lació voluntària SUP-2 "Les Escoles", per la en representació de la mercantil MIRPE, SA el dia 15/07/2026 (registre 2026-E-RE-1369), atès que no s'ha acreditat que les despeses d'urbanització de la carretera de Sant Vicenç i de la infraestructura elèctrica executades prèviament afecten al sector SUP-2 "Les Escoles", motiu pel no és procedent incloure-les a la compte de liquidació provisional.

TERCER.- Aprovar el PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA del sector urbanístic "SUP-2"- "LES ESCOLES" del municipi de Caldes d'Estrac, formalitzat mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el dia 18 de maig de 2026, amb número 2238 del seu protocol. Aquesta aprovació comporta l'aprovació

Codi Validació
Verificació: https://caldes.sedipualba.cat
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 12

de l'apoderament especial contingut a l'escriptura referida que, conforme l'art. 164.5 RLUC, s'ha de comunicar al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, als efectes de la seva inscripció.

QUART.- Notificar personalment el present acord d'aprovació als propietaris i interessats, de conformitat amb l'art. 129 TRLUC; en especial, als mandataris de la comunitat de propietaris de la urbanització "La Indiana" i a la representació de la mercantil MIRPE,SA que han presentat al·legacions durant el termini d'informació pública.

CINQUÈ.- Fer públic l'acord d'aprovació, mitjançant la publicació del corresponent anunci al Butlletí Oficial de la província de Barcelona i a la pàgina web de l'Ajuntament.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació:
Verificació: https://caldetes.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 12