



Vallldoreix-EMD
Entitat Municipal

EDICTE

El Decret de la Presidència número 2025-1197, de data 12 de desembre de 2025, va aprovar definitivament EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ I EL PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA MPGM A L'ÀMBIT DE L'EDIFICI LA RESERVA DE VALLDOREIX, d'acord amb el següent:

Relació de fets:

I.- En data 16 d'octubre de 2025, i per Decret de la Presidència número 2025-0947, es va adoptar el següent acord:

“PRIMER.- SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació del Text refós MPGM en l'àmbit de la finca “la Reserva, presentat en data 21 de març de 2024 (núm. 2024-E-RE-742) per PROMOINMO S.L.U., de conformitat amb l'informe favorable de l'arquitecta municipal del Servei d'Urbanisme incorporat a l'expedient.

Aquesta informació pública s'estableix pel termini d'UN (1) MES, dins el qual s'ha de concedir simultàniament audiència a les persones interessades, amb citació personal, de conformitat amb el previst a l'article 164.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol).

SEGON.- PUBLICAR el present acord al Butlletí Oficial de la província de Barcelona, a l'eTAULER de la Corporació, a la web municipal i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal.

A aquests efectes, l'expedient estarà a disposició de qualsevol interessat als Serveis Urbanístic, de l'EMD de dilluns a divendres, de 9:30 a 14:00 h.

TERCER.- NOTIFICAR el present acord a PROMOINMO S.L.U., concedint audiència per termini d'UN (1) MES, a comptar a partir de l'endemà de la recepció de la notificació.

QUART.- TRAMETRE simultàniament els projectes a l'Ajuntament de de Sant Cugat del Vallès per a la validació tècnica prèvia en relació a la valoració econòmica de la cessió de l'aprofitament urbanístic que rep l'EMDV, per garantir una coherència i homogeneïtat tècnica a nivell de tot el territori així com la igualtat de tracte a tots els administrats del municipi.

CINQUÈ.- COMUNICAR a PROMOINMO SLU, que la tramitació de la llicència d'obres sol·licitada en l'àmbit del polígon d'actuació restarà suspesa mentre els instruments de gestió urbanística (projectes d'urbanització i de reparcel·lació) no estiguin definitivament aprovats i publicats.

SISÈ.- PEU DE RECURSOS. “Contra aquest acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.”

II.- L'esmentat acord es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 29 d'octubre de 2025, al diari Ara de data 7 de novembre de 2025, així com a l'eTAULER

Miquel Sureda Navarro (1 de 2)
Secretari Interventor
Data Signatura: 13/02/2026
HASH: caa0f62b3feb1d52cc6b40830375c



Juan José Cortés García (2 de 2)
President
Data Signatura: 13/02/2026
HASH: 23e4d452cc74cbe7ed31dab0e021b



Codi Validació: 4N24HR6TDJY936NCNND5ACZRR
Verificació: <https://vallldoreix.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 7





d'aquesta EMD, del dia 23 d'octubre de 2025 al dia 24 de novembre de 2025, ambdós inclosos, i a la pàgina web municipal. Així mateix, es va notificar a la mercantil PROMOINMO SLU en data 21 d'octubre de 2025, i a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en data 16 d'octubre de 2025, en el marc del Conveni per a la distribució i coordinació de l'exercici de competències entre el municipi de Sant Cugat del Vallès i l'Entitat Municipal Descentralitzada de Vallldoreix, de 8 de novembre de 1995.

En el decurs de l'esmentat termini d'un mes d'exposició pública no es van presentar al·legacions, tal i com queda acreditat a l'expedient, amb el certificat de la secretaria.

Tanmateix durant aquest termini, no s'ha rebut resposta de la sol·licitud efectuada a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès de data 21 d'octubre de 2025 per a la validació tècnica prèvia en relació a la valoració econòmica de la cessió de l'aprofitament urbanístic que rep l'EMDV, per garantir una coherència i homogeneïtat tècnica a nivell de tot el territori així com la igualtat de tracte a tots els administrats del municipi.

Consideracions jurídiques i fonaments de Dret

A.- Quan a la Reparcel·lació.

1.- Articles 164 i 167 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), relatius als supòsits específics de reparcel·lació voluntària i propietari únic:

"Article 164

Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques

Codi Validació: 4N24HR6TDJY936NCNNSACSZRR
Verificació: <https://vallldoreix.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 7





col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.”

“Article 167

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari. ”

2.- Articles 119.3, 119.2 i 124.3, del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en matèria de tramitació d'aquest instrument de reparcel·lació voluntària.

Article 119

Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

.....

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració

Codi Validació: 4N24HR6TDJY936NCNNSACZRR
Verificació: <https://valldoreix.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 7





actuant.

4.

Article 124

Objecte de la reparcel·lació

1.

2.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4.

L'article 152 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, determina que un cop acreditat el compliment de les condicions establertes, es procedirà a la certificació del projecte de reparcel·lació:

Article 152 Contingut de la certificació del projecte de reparcel·lació

La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de la inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenjala l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

La certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que ha d'expedir l'òrgan competent als efectes de la inscripció del projecte en el Registre de la propietat ha de fer constar, a més de l'acord d'aprovació definitiva, el compliment de les condicions d'eficàcia que assenjala l'article anterior, i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals de l'art. 127 TRLUC i l'art. 153 RLUC.

Article 127

Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

Codi Validació: 4N24HR6TDJY936NCNNSACSZR
Verificació: <https://valldoeix.eadministracio.cat>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 7





Article 153

Efectes jurídico-reals

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, comporta els efectes establerts a l'article 121 de la Llei d'urbanisme.

3. Finalment, el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament es presentarà al Registre de la Propietat Immobiliària a l'efecte de la seva inscripció registral, de conformitat amb els arts. 6 i 7 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol. A aquest efecte s'emetrà el certificat amb els requisits establerts a l'art. 128 TRLUC i 152 RLUC.

4. L'article 119.2.e) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

B.- Quan al projecte d'urbanització

1.- Articles 125 apartat 5 i apartat 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), en el que estableix que l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació, en aquest cas concret ha estat simultània

Article 125 Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1.....

2.....

3.....

4.....

5. Tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta.

6. La tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització. En els casos que, de conformitat amb el que estableix l'article 87.8 de la Llei d'urbanisme, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla restin sense cap efecte, aquesta conseqüència s'estén a la tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió, que queden també sense cap efecte.

2.- D'acord amb el que disposa l'article 72 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics quant a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.

Els projectes d'urbanització poden referir-se a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, abastant els





col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellació de terrenys destinats a carrers o vies, abastant el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

Així mateix, i de conformitat amb l'article 119.2.e) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'EMD ha d'ordenar la publicació de l'aprovació del projecte d'urbanització en el Butlletí Oficial de la Província. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització. Cal advertir a l'interessat que en cas d'incompliment del requisit de dipositar la garantia indicada en el paràgraf anterior podria arribar a quedar sense cap efecte la tramitació del projecte

D'acord amb el que determina l'article 39 i 40 del RPLU, en cas que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització, la persona promotora de les obres d'edificació, ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic, que ha de comprendre el valor del 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució. L'administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda per la persona titular de la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació quan rebi les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar. L'incompliment dels terminis d'execució de les obres d'urbanització pendents faculta l'administració actuant per executar la garantia esmentada.

C.- Quan la competència

Correspon a la Presidència de l'EMD de Valldoreix l'aprovació d'aquest instrument de gestió, de conformitat amb l'art 21.1.j) LRBRL i l'art 53.1.s) TRLMRLC.

En ús de les facultats que legalment tinc conferides: RESOLC:

1. - APROVAR DEFINITIVAMENT el Projecte d'urbanització i projecte el Projecte de reparcel·lació corresponents al Text refós MPGM en l'àmbit de la finca "la Reserva, presentat en data 21 de març de 2024 (núm. 2024-E-RE-742) per PROMOINMO S.L.U.,

Advertir que l'eficàcia de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització i Projecte de parcel·lació queda condicionada a la prestació de les següents càrregues urbanístiques:

- Cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Entitat Municipal Descentralitzada de Valldoreix.de la superfície de 8,82 m² de sòl destinada a vial.
- Cessió del 20 % de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, determinat a la MPGM, que es substitueix pel seu equivalent en metàl·lic i que es valora en la quantitat de 428.805,62 €. Aquest import s'haurà d'incorporar al patrimoni públic de sòl i habitatge de l'EMD de Valldoreix d'acord amb allò establert als articles 163.2 del TRLU i 223.2.b del RLU.





- Despeses d'urbanització: 24.569,78 €, que inclou l'IVA, d'acord amb el projecte d'urbanització.
 - Despeses de gestió: 7.841,48 €, que inclou l'IVA.
2. - REQUERIR A PROMOINMO S.L.U. del compte de liquidació provisional, la quantitat de 428.805,62 €, en concepte del 20% aprofitament urbanístic i que formarà part del patrimoni públic de sòl i habitatge de l'EMD, d'acord amb els terminis establerts per la LGT.
 3. - AFECTAR amb efectes de garantia real a la parcel·la resultant del projecte de reparcel·lació, el compliment de les càrregues i el pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, corresponent a les despeses d'urbanització i de gestió del compte de liquidació provisional.
 4. - PUBLICAR el present Acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, un cop verificat que s'han prestat les càrregues urbanístiques i la liquidació provisional.
 5. - NOTIFICAR a PROMOINMO S.L.U., i a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès.
 6. - LLIURAR còpia diligenciada en format paper i digital del Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació el corresponents al Text refós MPGM en l'àmbit de la finca "la Reserva, presentat en data 21 de març de 2024 (núm. 2024-E-RE-742) per PROMOINMO S.L.U., aprovat definitivament junt amb el present Acord a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
 7. - PUBLICAR a la web municipal el Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació el corresponents al Text refós MPGM en l'àmbit de la finca "la Reserva, presentat en data 21 de març de 2024 (núm. 2024-E-RE-742) per PROMOINMO S.L.U., aprovat definitivament, una vegada l'Acord sigui eficaç.

Contra aquesta resolució, que és definitiva i posa fi a la via administrativa, podeu interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent a la publicació d'aquest Edicte, davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona. Alternativament podeu interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que ha dictat la present resolució, en el termini d'un mes, a comptar del dia següent a la publicació de l'Edicte. Si transcorre el termini d'un mes a comptar del dia següent al de la data d'interposició del recurs de reposició, sense que hagi estat dictada i notificada resolució expressa, el recurs de reposició s'entendrà desestimat, i en aquest cas, el recurs contenciós-administratiu podrà interposar-se en el termini de sis mesos a comptar del dia següent al de la data en què presumptament s'hagi desestimat el recurs de reposició. Si hi ha resolució expressa que resolgui el recurs de reposició, contra la mateixa podeu interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació.

Vallldoreix, amb data de signatura electrònica

