



**OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE
DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125.**

**Departament de Gestió i Assessorament
Jurídic**

Sílvia Monge
Garcia - DNI

Firmado digitalmente
por Sílvia Monge
Garcia - DNI

(TCAT)

Fecha: 2026.02.13
15:33:43 +01'00'

Departament de Territori i Ciutat

Antoni Chaves
Barragan

Firmado digitalmente por Antoni Chaves
Barragan
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Viladecans,
2.5.4.97=VATES-P08302008, ou=Empleat
públic de nivell mig, sn=Chaves Barragan,
givenName=Antoni,
serialNumber=IDCES-52463278W, cn=Antoni
Chaves Barragan 52463278W (TCAT)
Fecha: 2026.02.13 15:11:59 +01'00'

(TCAT)

Departament d'Equipaments Públics

Jesús Rodríguez
Tomas - DNI

Firmado digitalmente
por Jesús Rodríguez
Tomas - DNI

(TCAT)

Fecha: 2026.02.17
11:28:37 +01'00'

Viladecans, febrer 2026



OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125. (article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme -TRLU- i article 215 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-).

I.- MEMÒRIA

1. Antecedents

1.a. Planejament urbanístic vigent

1.b. Administració actuant

2. Ocupació directa parcial de la superfície de la Finca Registral 4125

2.a. Justificació de la necessitat d'ocupació directa parcial i causes que la motiven

2.b. Objecte

3.- Relació de béns i propietaris afectats.

3.a. Dret de propietat

3.b. Drets reals

4.-Ocupació directa parcial de la FR núm. 4125 i inscripció de les operacions hipotecaries en el Registre de la Propietat.

5.- Indemnitzacions.

6.- Polígon d'actuació urbanística on es faran efectius els drets i obligacions de l'Ajuntament de de Gavà i de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. (Administració actuant).

II.- PLÀNOLS

*Plànol núm. 1: Aixecament topogràfic FR núm. 4125

*Plànol núm. 2: Emplaçament equipament municipal a executar anticipadament

*Plànol núm. 3: Segregació superfície 8.540,22 m2 (part de la superfície FR 4125 objecte d'ocupació directa) i Resta de finca matriu FR 4125.



III.- ANNEXES

*Annex núm. 1: Certificat del Secretari municipal expedit en data 25/09/2025 relatiu al nomenament de l'Administració actuant del PMU 1 Can Sellarès de Viladecans (SPM Viladecans Mediterrània, S.L.).

*Annex núm. 2: Certificat del Secretari municipal expedit en data 25/09/2025 relatiu a la titularitat d'un dret real d'aprofitament (FR43818) a favor de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., -Administració actuant-.



I.- MEMÒRIA

1. Antecedents

1.a. Planejament urbanístic vigent.

***Modificació puntual del Pla General Metropolità** a l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Mil·lenari (abans Lluís Moré) i Doctor Fleming, sector Ponent, àmbit de millora de Barris de Viladecans.

L'esmentada MpPGM va ser aprovada definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en data 27/01/2015, i publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC de data 17/04/2015.

La referida MpPGM va delimitar dos sectors de planejament derivat, els quals es corresponen al **Pla de Millora Urbana (PMU-1 Can Sellarès)**, -on es troba ubicada la finca que serà objecte d'una ocupació directa parcial- i el Pla de Millora Urbana (PMU-2 Sector Central); així com 9 polígons d'actuació urbanística (PAU) a executar.

***Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès, de Viladecans.**

L'esmentat planejament urbanístic derivat va ser aprovat definitivament en data 19/07/2021 per acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTUAMB) i posteriorment en data 24/01/2022 es va rectificar el referit acord per la CTUAMB en el sentit de suprimir el requisit previ a la publicació del pla i condició de la seva eficàcia a la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització; acordant la publicació dels referits acords de dates 19/07/2021 i 24/01/2022 i de les normes urbanístiques (NNUU) al DOGC núm. 8645 de data 11/04/2022 a l'efecte de la seva executivitat.

El Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarès **delimita un únic polígon d'actuació urbanística** el qual coincideix amb l'àmbit del sector de planejament derivat, d'acord amb el que disposen els articles 10.2 i 11 de la seva normativa urbanística, a desenvolupar pel **sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació**, segons es determina als articles 10.1 i 12.d) de les NNUU del Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarès.

L'àmbit del **Polígon d'Actuació Urbanística PA01** que coincideix amb l'àmbit del sector del PMU, segons regula l'article 12.a) de les NNUU del PMU-01 Can Sellarès és el següent:

"(...) Article 12. Polígon d'Actuació PAU 01

A. Àmbit:

Comprèn la totalitat dels terrenys inclosos en el present Pla de Millora Urbana.

El Polígon d'actuació PA 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquest PMU i té una superfície de 35.281 m2. (...)"



troba als articles 29.1, 30.1 i 31, els quals estableixen la definició i identificació, la titularitat i condicions d'ús, d'ordenació i edificació, en el sentit següent:

"(...)

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 29. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

(...)

Article 30. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla de Millora Urbana qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, seran de titularitat pública.

(...)



Article 32. Condicions d'ús, d'ordenació i edificació

1. Els usos d'aquesta peça de sòl seran majoritàriament esportius, admetent-se complementàriament altres usos (equipament social, cívic, cultural...), que facin d'aquesta peça d'equipaments un viver d'activitat cívica del barri.

2. Pel que fa a les condicions d'ús, ordenació i edificació del sistema d'equipaments comunitaris s'adequarà al programa d'usos esportius del Mapa d'Instal·lacions Esportives (MIE) de Viladecans que sigui vigent.

3. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació dels equipaments hauran d'ajustar-se al que estableixen aquestes Normes, i supletòriament al que preveu l'article 217.2 de les NNUU del PGM.

a. Equipament 7b-1:

Superfície: 4.202 m²

Tipus d'ordenació: volumetria específica amb ordenació flexible. S'inclou la masia de Can Sellarés, que serà conservada i rehabilitada

Altura màxima: 12 m. (18 m si el programa així ho justifica) Ocupació: 80%

Edificabilitat: 2,00 m² st/ m² sòl Separació mínima a carrer: - Separació mínima a altres llindars: -

b. Equipament 7b-2:

Superfície: 13.190 m²

Tipus d'ordenació: volumetria específica amb ordenació flexible Altura màxima: 12 m. (18 m si el programa així ho justifica) Ocupació: 40%

Edificabilitat: 1,00 m² st/ m² sòl Separació mínima a carrer: 2 m Separació mínima a altres

llindars:

4. Les determinacions físiques contingudes al present PMU que fan referència a la implantació i ordenació dels equipaments podran ser modificades mitjançant la tramitació de Plans Especials

(...)"

L'estructura de la propietat del PMU 01 Can Sellarés, d'acord a aixecament topogràfic, és la següent:

FINCA REGISTRAL	PROPIETAT	total m ²	total %
4125	Ajuntament de Viladecans (50%)	28.841,65	82,08%
	Ajuntament de Gavà (50%)		
23622	Ajuntament de Viladecans (50%)	3.602,00	10,25%
	Ajuntament de Gavà (50%)		



41546	Ajuntament de Viladecans	2.520,00	7,17%
10638-1	Comunitat propietaris Vivendes del Congrés	175,00	0,50%
		35.138,00	100,00%

La superfície de les referides finques és superior a la de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarès, per tant, el corresponent instrument de gestió que es tramiti procedirà a practicar les corresponents segregacions.

1.b. Administració actuant

L'Administració actuant del sector del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès, de Viladecans és la Sociedad Privada Municipal (**SPM**) **Viladecans Mediterrània, S.L.**, en virtut de l'acord núm. 4 adoptat pel Ple municipal en la sessió ordinària realitzada el dia 25/02/2010, en el sentit següent:

"ACORD NÚM. 4.- NOMENAR A LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.A., COM ADMINISTRACIÓ ACTUANT A DIFERENTS ÀMBITS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC".

Els apartats primer i segon del referit acord disposen expressament el següent:

*"(...) **PRIMER.- DESIGNAR A LA SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.A. ADMINISTRACIÓ ACTUANT** dels àmbits de planejament urbanístic següents:*

*(...) *Modificació puntual del PGM de l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Doctor Fleming.(...)*

*(...) **SEGON.- ESTABLIR** que la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.A. en aquests àmbits de planejament urbanístic en què ha estat designada en virtut de l'apartat primer del present acord com Administració actuant; rebra i obtindrà el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits que es tracti; de conformitat amb allò establert als articles 23.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 13.2 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.(...)"*

No obstant això, en ser l'Administració actuant del sector PMU 01 Can Sellarès una societat de capital íntegrament públic local i entitat urbanística especial, en virtut del que disposen els articles 23.3 el TRLU i 13.4 RLU, la seva condició d'administració actuant no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni els elements substantius del seu exercici i és responsabilitat de l'òrgan competent de l'ens local dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda o en els quals s'integri dita activitat.

Atès l'anterior totes les referències que fan els articles 156 TRLU i 215 RLU a l'Administració actuant, s'han d'entendre efectuades a l'Ajuntament de Viladecans, als efectes de la formulació de la relació de béns i drets objecte de l'ocupació directa parcial de la FR núm. 4125 i tramitació de l'expedient d'ocupació directa parcial, i en el seu cas, l'aprovació del mateix.



2.Ocupació directa parcial de la superfície de la Finca Registral 4125

2.a. Justificació de la necessitat d'ocupació directa parcial i causes que la motiven (article 215.3 RLU)

L'Ajuntament de Viladecans té la necessitat d'executar anticipadament, -al desenvolupament del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès-, l'equipament esportiu de Can Sellarès.

Aquesta acció respon a la creixent demanda d'espais esportius al municipi, derivada de l'augment significatiu del nombre d'esportistes i entitats esportives.

Actualment, les instal·lacions disponibles són insuficients per cobrir totes les necessitats i sol·licituds de les entitats. La manca d'espai limita el desenvolupament personal i associatiu en l'àmbit esportiu, obligant a restringir l'accés dels infants a diverses disciplines. Els equipaments existents es sobreutilitzen, de dilluns a divendres fins a les 22 hores en horari no lectiu, i els caps de setmana estan ocupats per competicions esportives.

El *Mapa d'Instal·lacions Esportives Municipals* (MIEM) ja recull aquestes necessitats i preveu l'execució de la instal·lació per a l'any 2023. No obstant això, el retard respecte les previsions temporals fa que aquesta actuació sigui crítica, necessària i urgent.

Amb aquest objectiu, s'ha redactat el projecte executiu de **l'Equipament esportiu de Can Sellarès a Viladecans**, pel despatx d'arquitectura Julià Arquitectes Associats S.L. ; el qual va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de data 11 de juny de 2024 i definitivament en data 17 de setembre de 2024 i amb posterioritat la Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona va adoptar, en sessió de data 25/11/2025, l'acord d'aprovació de l'adjudicació del contracte de les obres per a l'execució del projecte d'obres de l'equipament esportiu de Can Sellarès a Viladecans, procedint a la signatura del contracte per les parts en data 22/12/2025.

Per tant, és urgent executar anticipadament el primer equipament del PMU 01 de Can Sellarès per garantir l'oferta d'espais esportius, necessària per al bon funcionament de les entitats esportives del municipi.

Característiques del projecte

L'equipament projectat respon a les necessitats actuals d'ús esportiu. Es preveu la implantació de pistes cobertes i un camp de futbol 7 dins el recinte de Can Sellarès, així com les actuacions d'urbanització necessàries per garantir la connectivitat i accessibilitat respecte a l'entorn.

La proposta s'articula al voltant d'un gran eix que connecta directament la masia de Can Sellarès amb l'avinguda de Gavà. A l'oest de l'eix, es preveu un camp de futbol 7 de gespa artificial, i a l'est, una coberta lleugera que inclou dues pistes esportives. Aquestes pistes compleixen amb les mesures PAV3 establertes pel *Consell Català d'Esports*, així com les normes NIDE del *Consell Superior d'Esports*.



En el sentit longitudinal, les pistes respecten les dimensions de camps principals SB (27x45x7,5); mentre que en el sentit transversal, s'hi podran practicar voleibol i bàsquet escolar no reglamentari.

Delimitació i superfície

El projecte defineix l'àmbit necessari per a l'execució de l'equipament esportiu dins del recinte de Can Sellarès, mantenint límits compatibles amb la futura transformació de l'entorn. Els límits del projecte són:

- Sud-oest: filera de xiprers que acompanya el camí d'accés a la masia.
- Sud-est: tanca existent de l'avinguda de Gavà.
- Nord-est: tanca existent, sense ocupar el nou vial definit pel PMU-01 Can Sellarès
- Nord-oest: desnivell generat per les actuals grades del camp de futbol i l'àmbit de la masia.

El projecte preveu que el recinte esportiu mantingui els límits adaptant-se a les preexistències, a l'espera de l'execució del projecte d'urbanització; tanmateix la construcció de l'equipament (coberta i el camp de futbol 7) es realitzarà dins la superfície de 8.540,22 m² de sòl qualificat 7b, de part de la finca registral 4125.

2.b. Objecte

Atesa la justificació de la necessitat de construcció de l'equipament municipal amb caràcter previ a l'obtenció del terreny, - qualificat urbanísticament pel PMU 01 Can Sellarès com a sistema urbanístic local-, mitjançant la tramitació i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació el qual s'hauria d'incorporar per cessió obligatòria i gratuïta al domini públic, l'objecte de la ocupació directa és part del terreny de la finca registral 4125, la qual té una superfície total de 29.024,15 m², -segons aixecament topogràfic-.

L'ocupació directa de la finca registral 4125 es materialitzarà parcialment, ja que la superfície necessària per executar anticipadament l'equipament municipal és 8.540,22 m².

3.- Relació de propietaris, béns i drets afectats (article 215 apartats 2 i 3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

3.a.- DRET DE PROPIETAT

Finca registral 4125

La finca registral núm. 4125 es troba inscrita al Registre de la Propietat de Viladecans amb la descripció, titularitat i càrregues següents:

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:**

FINCA REGISTRAL: 4125 DE VILADECANS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08111000038688

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Porción de terreno formada por un polígono irregular, situada en el término de Viladecans, destinada a equipamientos comunitarios y dotaciones, clave 7 b, de superficie treinta y tres mil trescientos setenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados, dentro de los cuales se hallan ubicadas la Masía Can Sellarés y unas instalaciones deportivas. Linda: al Norte, con don José y don Gonzalo Font, en parte y parte con la finca segregada, registral 23.622, por la línea que forma el tabique Sur de los vestuarios edificados en la misma; al Sur, con la Avinguda de Gavà y la Riera de San Lorenzo; al Este, con los mismos don José y don Gonzalo Font, mediante el torrente Guardiola; y al Oeste, con la Riera de San Lorenzo y con la finca segregada, mediante el muro que separa las instalaciones correspondientes a la piscina y su camino de acceso.

TITULAR/ES:

AJUNTAMENT DE VILADECANS, con DNI/CIF/NIE P0830200B y
AYUNTAMIENTO DE GAVÀ

Participación : La total finca, por partes iguales

Título : COMPRAVENTA
 Notario/Autoridad : Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
 Población : Viladecans
 Fecha título : 18/03/1988
 Inscripción : 3ª
 Fecha inscripción: :13/06/1988
 Finca : 4125

CARGAS :

1) Servidumbre constituida sobre esta finca, coma predio sirviente, y en beneficio de la finca 23.622, coma predio dominante, de paso, luces y vistas, continua y aparente, que se extendera sobre una franja de terreno de cuatro metros de anchura desde el vertice Sur Occidental del predio dominante y discurrira sobre esta finca y contiguo al linde que la separa del predio dominante, hasta el vertice Sur Oriental del mismo.- Asi resulta de la inscripción 3a, de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y ocho, motivada por una escritura autorizada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Viladecans, don Joquin J. Sanchez Cobaleda.

2)El derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la mitad indivisa de la porción de terreno que constituye esta finca, titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Viladecans, a materializar dentro del ámbito de la "Modificación Puntual del PGM de la manzana delimitada por las Avenidas Gavà, riera de Sant Llorenç, Lluís Moré y doctor Fleming, de Viladecans", consta inscrito a favor de la sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L., por título de aportación, según resulta de la inscripción la de la finca registral especial número 43.818 Viladecans, de fecha 9 de abril de 2015, motivada por una escritura autorizada por el Notario de Viladecans, don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda, el día 4 de mayo de 2015, número 476 de protocolo.

3.b.- DRETS REALS**1.-Dret real d'aprofitament**

Finca registral 43818

La SPM Viladecans Mediterrània, S.L. (Administració actuant del sector PMU 01 Can Sellarès) és titular del següent dret real d'aprofitament, segons consta inscrit al Registre de la Propietat de Viladecans:

**DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:**

FINCA REGISTRAL: 43818 DE VILADECANS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08111000528417

DESCRIPCIÓN: DERECHO de aprovechamiento sobre la totalidad de la mitad indivisa de la finca urbana registral número 4.125 de Viladecans, titularidad del Ayuntamiento de Viladecans, que está constituida por una porción de terreno formada por un polígono irregular, situada en el término de Viladecans, destinada a equipamientos comunitarios y dotaciones, clave 7b, de superficie treinta y tres mil trescientos setenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados, dentro de los cuales se hallan ubicadas la Masía Can Sellarés y unas instalaciones deportivas. Linda: al Norte, con don José y don Gonzalo Font, en parte y parte con la finca segregada, registral 23.622, por la línea que forma el tabique Sur de los vestuarios edificadas en la misma; al Sur, con la Avinguda de Gavà y la Riera de San Lorenzo; al Este, con los mismos don José y don Gonzalo Font, mediante el torrente Guardiola; y al Oeste, con la Riera de San Lorenzo y con la finca segregada, mediante el muro que separa las instalaciones correspondientes a la piscina y su camino de acceso.

TITULAR/ES:

SOCIEDAD PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRANIA, S.L., con DNI/CIF/NIE B60039088

Participación : La total finca
 Título : APORTACIÓN
 Notario/Autoridad : Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
 Población : Viladecans
 Protocolo : 476
 Fecha título : 04/05/2015
 Inscripción : 1ª
 Fecha inscripción: :09/07/2015
 Finca : **43818**

CARGAS:

1) Servidumbre constituida sobre esta finca, como predio sirviente, y en beneficio de la finca 23.622, como predio dominante, de paso, luces y vistas, continua y aparente, que se extendiera sobre una franja de terreno de cuatro metros de anchura desde el vertice Sur Occidental del predio dominante y discurriría sobre esta finca y contiguo al linde que la separa del predio dominante, hasta el vertice Sur Oriental del mismo.- Así resulta de la inscripción 3a, de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y ocho, motivada por una escritura autorizada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Viladecans, don Joaquin J. Sanchez Cobaleda.

2.- Dret real de servitud

Finca registral 4125

La FR 4125 es troba gravada amb una servitud de pas, llums i vistes en benefici de la FR 23.622 inscrita al Registre de la Propietat en data 13/06/1988, en el sentit següent:

CARGAS:

1) Servidumbre constituida sobre esta finca, como predio sirviente, y en beneficio de la finca 23.622, como predio dominante, de paso, luces y vistas, continua y aparente, que se extendiera sobre una franja de terreno de cuatro metros de anchura desde el vertice Sur Occidental del predio dominante y discurriría sobre esta finca y contiguo al linde que la separa del predio dominante, hasta el vertice Sur Oriental del mismo.- Así resulta de la inscripción 3a, de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y ocho, motivada por una escritura autorizada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Viladecans, don Joaquin J. Sanchez Cobaleda.



La FR 4125 -finca servent- i la FR 23.622 -finca dominant-, són titularitat en proindivís dels ajuntaments de Gavà i Viladecans.

La servitud constituïda sobre la FR 4125 en benefici de la FR 23.622 **continuarà gravant la resta de finca matriu FR 4125**, -una vegada practicada la segregació en virtut de la present ocupació directa parcial-, fins que es redacti i tramiti el corresponent Projecte de Reparcel·lació mitjançant el qual es declari incompatible amb l'execució del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès, i es valori en tot cas, si la seva extinció genera dret o no a indemnització.

No obstant això, la servitud constituïda sobre la FR 4125 en benefici de la FR 23.622 no es traslladarà a la finca segregada de la FR 4125, -donat que la mateixa no limita amb la FR 23.622 i la servitud de pas, llums i vistes es continuarà garantint en tant que la finca servent es correspondrà amb la resta de finca matriu FR 4125 i no la segregada que no podrà ser en cap cas finca servent per la seva configuració-, **ni tampoc es farà constar en els folis corresponents a la inscripció de l'aprofitament urbanístic**, per aplicació a sensu contrari de l'article 215.9 RLU.

Quadre resum dels titulars i drets afectats per l'ocupació directa parcial de la FR núm. 4125:

TITULARS AFECTATS	FR núm. 4125	FR núm. 23.622	FR núm.4318
Ajuntament Gavà	Dret Propietat (50% ½ indivisa) Servitud favor FR núm. 23.622	Servitud (finca dominant de la FR núm. 4125) Titular: (50% ½ indivisa)	
Ajuntament de Viladecans -confusió dret de propietat i per tant, no s'ocupa terreny del qual ja és propietari-	Dret Propietat (50% ½ indivisa) Servitud favor FR núm. 23.622	Servitud (finca dominant FR núm. 4125) Titular: (50% ½ indivisa)	
SPM Viladecans Mediterrània, S.L.			Dret aprofitament (1/2 indivisa FR 4125)

4.- Ocupació directa parcial de la FR núm. 4125 i inscripció de les operacions hipotecàries en el Registre de la Propietat.

L'ocupació directa parcial de la finca registral núm. 4125 comportarà a nivell material i jurídic les modificacions de titularitat i drets reals, les quals s'hauran d'inscriure al Registre de la Propietat, en virtut de l'acta d'ocupació regulada a l'article 215.7 del RLU, la qual és títol a efectes d'inscripció en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableix l'article 215.8 del RLU.



A continuació es procedeix a **practicar la segregació de la finca registral núm. 4125** per obtenir la superfície de terreny necessari per executar l'equipament esportiu de Can Sellarés a Viladecans, part de l'Ajuntament de Viladecans:

1.- FR núm. 4125 titularitat de l'Ajuntament de Gavà i Ajuntament de Viladecans.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA:

FINCA REGISTRAL: 4125 DE VILADECANS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08111000038688

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Porción de terreno formada por un polígono irregular, situada en el término de Viladecans, destinada a equipamientos comunitarios y dotaciones, clave 7 b, de superficie treinta y tres mil trescientos setenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados, dentro de los cuales se hallan ubicadas la Masía Can Sellarés y unas instalaciones deportivas. Linda: al Norte, con don José y don Gonzalo Font, en parte y parte con la finca segregada, registral 23.622, por la línea que forma el tabique Sur de los vestuarios edificados en la misma; al Sur, con la Avinguda de Gavà y la Riera de San Lorenzo; al Este, con los mismos don José y don Gonzalo Font, mediante el torrente Guardiola; y al Oeste, con la Riera de San Lorenzo y con la finca segregada, mediante el muro que separa las instalaciones correspondientes a la piscina y su camino de acceso.

TITULAR/ES:

AJUNTAMENT DE VILADECANS, con DNI/CIF/NIE P0830200B y
AYUNTAMIENTO DE GAVÀ

Participación : La total finca, por partes iguales

Título : COMPRAVENTA
 Notario/Autoridad : Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
 Población : Viladecans
 Fecha título : 18/03/1988
 Inscripción : 3ª
 Fecha inscripción: :13/06/1988
 Finca : 4125

CARGAS :

1) Servidumbre constituida sobre esta finca, coma predio sirviente, y en beneficio de la finca 23.622, coma predio dominante, de paso, luces y vistas, continua y aparente, que se extendiera sobre una franja de terreno de cuatro metros de anchura desde el vertice Sur Occidental del predio dominante y discurrira sobre esta finca y contiguo al linde que la separa del predio dominante, hasta el vertice Sur Oriental del mismo.- Asi resulta de la inscripción 3a, de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta y ocho, motivada por una escritura autorizada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Viladecans, don Joquin J. Sanchez Cobaleda.

2)El derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la mitad indivisa de la porción de terreno que constituye esta finca, titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Viladecans, a materializar dentro del ámbito de la "Modificación Puntual del PGM de la manzana delimitada por las Avenidas Gavà, riera de Sant Llorenç, Lluís Moré y doctor Fleming, de Viladecans", consta inscrito a favor de la sociedad Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L., por título de aportación, según resulta de la inscripción la de la finca registral especial número 43.818 Viladecans, de fecha 9 de abril de 2015, motivada por una escritura autorizada por el Notario de Viladecans, don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda, el día 4 de mayo de 2015, número 476 de protocolo.

La superfície total de la finca segons el Registre de la Propietat de Viladecans és de 33.375,50m², no obstant això, segons **aixecament topogràfic** la superfície total és de 29.024,15 m², (28.841,65 m² a l'àmbit del PMU i 182,50 m² fora d'àmbit) de la qual s'ocuparà parcialment dins de l'àmbit, -prèvia segregació-, la superfície de 8.540,22 m².



2.-SEGREGACIÓ de la FR núm. 4125 objecte d'ocupació directa parcial.

“DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Porció de terreny formada per un polígon irregular, situada al terme municipal de Viladecans, destinada a equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, **de superfície vuit mil cinc-cents quaranta metres i vint-i-dos decímetres quadrats.**

LIMITA: al Nord, amb resta de la matriu de la que es segrega; al Sud, en línia de cent catorze metres i quaranta-dos centímetres amb l'Avinguda de Gavà; a l'est amb resta de la matriu que es segrega; i a l'oest, en línia quebrada de dos-cents metres i setanta-vuit centímetres amb el camí d'accés a la Masia de Can Sellarés, mitjançant resta de la matriu de la que es segrega.

TITULAR: Ajuntament de Viladecans
Participació: La total finca
Títol: Acta d'ocupació directa parcial

CÀRREGUES:

1) **Dret real d'aprofitament urbanístic a favor de la Societat Privada Municipal (SPM) Viladecans Mediterrània, S.L.** sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny de superfície 8.540,22 m², el qual es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés.

2) **Dret real d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Gavà** sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny de superfície 8.540,22 m², el qual es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés.”

L'esmentada segregació de la FR núm. 4125 comporta a nivell de titularitat i càrregues el següent:

a) **Titularitat de la finca segregada:** es fa que constar que l'**Ajuntament de Viladecans** en tant que titular en proindivís del 50% de la superfície de la FR núm.4125 Viladecans no procedirà a ocupar un terreny del qual ja és titular en proindivís, ja que es produeix una **confusió del dret de propietat amb relació al subjecte.**

Atès l'anterior, l'Ajuntament de Viladecans esdevindrà titular de la totalitat de la superfície de la finca ocupada, prèvia segregació i tramitació de l'expedient d'ocupació directa parcial.

b) **Dret real d'aprofitament urbanístic:**

*L'Ajuntament de Viladecans **no serà titular d'un dret real d'aprofitament urbanístic** amb relació a la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada de la FR núm. 4125 i objecte de l'ocupació directa parcial, ja que la titularitat correspondrà



a la **SPM Viladecans Mediterrània, S.L.**, respecte a la qual l'ocupació directa parcial comportarà la modificació del seu dret real d'aprofitament inscrit al Registre de la Propietat en data 09/07/2015 amb les dades següents: Tomo: 1479 Libro: 835 de Viladecans Folio: 52 Finca: 43818.

*L' **Ajuntament de Gavà** en tant que titular en proindivís del 50% de la FR núm. 4125, i d'acord amb el que estableix l'article 215.3 del RLU esdevindrà **titular d'un dret real d'aprofitament urbanístic** sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada i objecte de l'ocupació directa parcial.

3.- RESTA de finca matriu FR núm. 4125.

“DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Porció de terreny formada per un polígon irregular, situada al terme municipal de Viladecans, de superfície vint mil quatre-cents vuitanta-tres metres i noranta-tres decímetres quadrats, dins dels quals es troben situats la Masia de Can Sellarés i unes instal·lacions esportives; destinada a equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, sistema viari, clau 5 i 5*, sistema d'espais lliures, clau 6b i zona subjecta a volumetria específica – nova edificació, clau 18N.

LIMITA: al Nord, amb la finca registral 10638 i en part amb la finca registral 23.622, en línia de seixanta-un metres amb onze centímetres, coincident amb el tancament perimetral de la mateixa; al Sud, amb les avingudes de Gavà i de la Riera de Sant Llorenç i, en part, amb la finca que es segrega; a l'est, en part amb la finca registral 10638, en línia de tretze metres i noranta-vuit centímetres, i en part amb la finca registral 41.546, en línia quebrada de dos-cents setanta-sis metres amb vuitanta-vuit centímetres; i a l'oest, en part amb la finca registral 23.622, en línia de cinquanta-sis metres amb cinquanta-vuit centímetres, coincident amb el tancament perimetral de la mateixa, i en part amb l'Avinguda de la Riera de Sant Llorenç.

TITULAR: Ajuntament de Gavà i Ajuntament de Viladecans
Participació: La total finca, per parts iguals
Títol: Compravenda

CÀRREGUES:

1) Servitud constituïda sobre aquesta finca, com a finca servent, en benefici de la finca 23.622, com a finca dominant, de pas, llums i vistes que s'estendrà sobre una franja de terreny de quatre metres d'amplada des del vèrtex Sur occidental de la finca dominant i discorrerà sobre aquesta finca i contigu al límit que la separa de la finca dominant, fins el vèrtex Sud Oriental del mateix. Així resulta de la inscripció 3era., de data tretze de juny de mil nou-cents vuitanta-vuit, motivada per una escriptura autoritzada el divuit de març de mil nou-cents vuitanta-vuit, pel Notari de Viladecans, don Joaquin J. Sánchez.

2) **Dret real d'aprofitament urbanístic a favor de la Societat Privada Municipal (SPM) Viladecans Mediterrània, S.L.** sobre la totalitat de la meitat indivisa de la resta de la finca registral 4125 que forma part del PMU-01, prèvia segregació, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny de superfície 20.483,93 m², el qual es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés.”

4.-INSCRIPCIÓ DRETS REALS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC (article 215.8 Decret 305/2006, de 18 d juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i article 42 del



Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

La referida segregació amb motiu de l'ocupació directa parcial de la FR núm. 4125 comporta la **titularitat dels DRETS REALS D'APROFITAMENT**, -els quals d'acord amb el que estableix l'article 215.8 RLU i 42 del RD 1093/1997, de 4 de julio, **s'hauran d'inscriure en foli independent** l'aprofitament corresponent a les finques ocupades-, següents:

a) Dret real d'aprofitament urbanístic SOBRE LA TOTALITAT DE LA MEITAT INDIVISA DE LA FINCA SEGREGADA DE LA FR 4125 a favor de l'AJUNTAMENT DE GAVÀ.

DESCRIPCIÓ: *Dret d'aprofitament urbanístic sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny formada per un polígon irregular, situada al terme municipal de Viladecans, destinada a equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, de superfície vuit mil cinc-cents quaranta metres i vint-i-dos decímetres quadrats. LIMITA: al Nord, amb resta de la matriu de la que es segrega; al Sud, en línia de cent catorze metres i quaranta-dos centímetres amb l'Avinguda de Gavà; a l'est amb resta de la matriu que es segrega; i a l'oest, en línia quebrada de dos-cents metres i setanta-vuit centímetres amb el camí d'accés a la Masia de Can Sellarés, mitjançant resta de la matriu de la que es segrega, el qual es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés.*

Aprofitament: 2.332,39 m2 de sostre.

TITULAR: Ajuntament de Gavà
Participació: La total finca
Títol: Acta d'ocupació directa parcial FR 4125

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

b) Dret real d'aprofitament urbanístic a favor de la SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L. (Administració actuant).

L'ocupació directa parcial de la FR núm. 4125 comportarà la **modificació del dret real d'aprofitament urbanístic (FR núm. 43.818) titularitat de la mercantil SPM Viladecans Mediterrània, S.L.**, ja que es redueix la superfície de la FR núm. 4125, i per tant, en proporció el seu aprofitament i alhora aquest aprofitament el recuperarà per assolir l'aprofitament total que li pertanyia per aportació de l'Ajuntament de Viladecans, en tant que titular d'un dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada (FR núm. 4125). És a dir, el dret real d'aprofitament titularitat de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., continuarà essent el mateix (%), però fragmentat.

La descripció, titularitat i càrregues dels drets reals d'aprofitament urbanístics que corresponen a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. són els següents:

b.1.-DRET REAL D'APROFITAMENT URBANÍSTIC SOBRE LA TOTALITAT DE LA MEITAT INDIVISA DE LA FINCA SEGREGADA DE LA FR 4125.



DESCRIPCIÓ: *Dret d'aprofitament urbanístic sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny formada per un polígon irregular, situada al terme municipal de Viladecans, destinada a equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, de superfície vuit mil cinc-cents quaranta metres i vint-i-dos decímetres quadrats. LIMITA: al Nord, amb resta de la matriu de la que es segrega; al Sud, en línia de cent catorze metres i quaranta-dos centímetres amb l'Avinguda de Gavà; a l'est amb resta de la matriu que es segrega; i a l'oest, en línia quebrada de dos-cents metres i setanta-vuit centímetres amb el camí*

d'accés a la Masia de Can Sellarés, mitjançant resta de la matriu de la que es segrega, el qual es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés.

Aprofitament: 2.332,39 m2 de sostre.

TITULAR: SPM Viladecans Mediterrània, S.L.
Participació: La total finca
Títol: Acta d'ocupació directa parcial FR 4125

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

b.2.-DRET REAL D'APROFITAMENT URBANÍSTIC SOBRE LA TOTALITAT DE LA MEITAT INDIVISA DE LA RESTA DE FINCA MATRIU FR 4125.

DESCRIPCIÓ: *Dret d'aprofitament urbanístic sobre la totalitat de la meitat indivisa de la resta de la finca matriu registral 4125 que forma part del PMU-01, -prèvia segregació-, titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny formada per un polígon irregular, situada al terme municipal de Viladecans, de superfície vint mil quatre-cents vuitanta-tres metres i noranta-tres decímetres quadrats, dins dels quals es troben situats la Masia de Can Sellarés i unes instal·lacions esportives. LIMITA: al Nord, amb la finca registral 10638 i en part amb la finca registral 23.622, en línia de seixanta-un metres amb onze centímetres, coincident amb el tancament perimetral de la mateixa; al Sud, amb les avingudes de Gavà i de la Riera de Sant Llorenç i, en part, amb la finca que es segrega; a l'est, en part amb la finca registral 10638, en línia de tretze metres i noranta-vuit centímetres, i en part amb la finca registral 41.546, en línia quebrada de dos-cents setanta-sis metres amb vuitanta-vuit centímetres; i a l'oest, en part amb la finca registral 23.622, en línia de cinquanta-sis metres amb cinquanta-vuit centímetres, coincident amb el tancament perimetral de la mateixa, i en part amb l'Avinguda de la Riera de Sant Llorenç.*

Aprofitament: 5.544,45 m2 de sostre.

TITULAR: SPM Viladecans Mediterrània, S.L.
Participació: La total finca
Títol: Acta d'ocupació directa parcial FR 4125

CÀRREGUES:

1) Servitud constituïda sobre la resta de finca matriu 4125, com a finca servent, en benefici de la finca 23.622, com a finca dominant, de pas, llums i vistes que s'estendrà sobre una franja de terreny de quatre metres d'amplada des del vèrtex Sur occidental de la finca dominant i discorrerà sobre aquesta finca i contigu al límit que la separa de la finca dominant, fins el vèrtex Sud Oriental del mateix. Així resulta de la inscripció 3era., de data tretze de juny de mil nou-cents vuitanta-vuit, motivada per una escriptura autoritzada el divuit de març de mil nou-cents vuitanta-vuit, pel Notari de Viladecans, don Joaquín J. Sánchez.



5.- Indemnitzacions

La present ocupació directa parcial **no genera dret a indemnització** a favor dels propietaris de les finques afectades i titulars de dret d'aprofitament, donat que l'ocupació temporal es porta a terme sobre terrenys qualificats pel Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès com equipaments comunitaris (clau 7) i a l'actualitat es troben lliures de tota edificació.

No obstant això, en el cas que l'ocupació directa parcial afectés a construccions, les mateixes seran valorades i indemnitzades a favor de l'Ajuntament de Gavà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació que es tramiti i aprovi en execució del PMU 01 Can Sellarès.

6.- Polígon d'actuació urbanística on es faran efectius els drets i obligacions de l'Ajuntament de de Gavà i de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. (Administració actuant).

En compliment del que disposen els articles 156.4 del TRLU i 215.3 del RL, el polígon d'actuació urbanística on es faran efectius els seus drets i obligacions les persones propietàries i titulars d'altres drets afectades per l'ocupació directa parcial, mitjançant el corresponent Projecte de Reparcel·lació, **és el PA 01** (article 10.2 i 11 NNUU del PMU 01 Can Sellarès) **que coincideix amb l'àmbit del sector de planejament urbanístic derivat** (article 12 NNUU del PMU 01 Can Sellarès), al qual fa referència expressament l'article 2 de les referides NNUU.

"(...)

Article 2. Àmbit territorial

1. El sector està ubicat a la banda sud-oest de l'àmbit de la Modificació, a tocar del límit de terme municipal de Viladecans. Comprèn els terrenys de l'actual zona esportiva de Can Sellarès, limitant al nord amb els habitatges del Congrés, a l'est amb Can Sellarès Residencial, al sud amb l'avinguda de Gavà i a l'oest amb l'avinguda de la riera de Sant Llorenç, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació.

2. La superfície del sector és d'un total de 35.281 m², segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

(...)"



“(…)

Article 12. Polígon d'Actuació PA 01

A. Àmbit:

Comprèn la totalitat dels terrenys inclosos en el present Pla de Millora Urbana

El polígon d'actuació PA 01 es delimita en el plànol de qualificació i gestió del sòl d'aquest PMU i té una superfície de 35.281 m²

(…)”.

La participació i l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Ajuntament de Gavà i a la mercantil SPM Viladecans Mediterrània, S. L., dins del referit Polígon d'actuació urbanística PA 01 del PMU 01 Can Sellarès es relacionen al quadre següent:

Afectats ocupació directa parcial FR 4125	Titular	Participació (%)	Sostre (m2st) (*)
Ajuntament de Gavà	50% totalitat ½ indivisa de la finca segregada	10,33%	2.332,39
SPM Viladecans Mediterrània, S.L.	50% totalitat ½ indivisa de la finca segregada	10,33%	2.332,39
Ajuntament de Gavà	50% totalitat ½ indivisa de la resta FR 4125	24,55%	5.544,45
SPM Viladecans Mediterrània, S.L.	50% totalitat ½ indivisa de la resta FR 4125	24,55%	5.544,65

(*) Sostre proporcional resultant en relació al 85% del sostre total, descomptat el 15% de cessió d'aprofitament urbanístic.

D'acord amb el que estableix l'article 216.2 del RLU, **l'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional**, i s'estableix definitivament d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Viladecans, en la data de la signatura electrònica



II.- PLÀNOLS

*Plànol núm. 1: Aixecament topogràfic FR núm. 4125

*Plànol núm. 2: Emplaçament equipament municipal a executar anticipadament

*Plànol núm. 3: Segregació superfície 8.540 m² (part de la superfície FR 4125 objecte d'ocupació directa) i Resta de FR 4125.



— ÀMBIT FINCA REGISTRAL 4125

OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125



10 m.

JUNY 2025

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

I-01

1 de 3
E 1:1000 (A3)

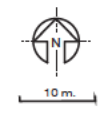


AJUNTAMENT DE VILADECANS
Àrea de Planificació Territorial

DIPÒSIT MUNICIPAL



— ÀMBIT EQUIPAMENT MUNICIPAL



10 m.

OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125

JUNY 2025

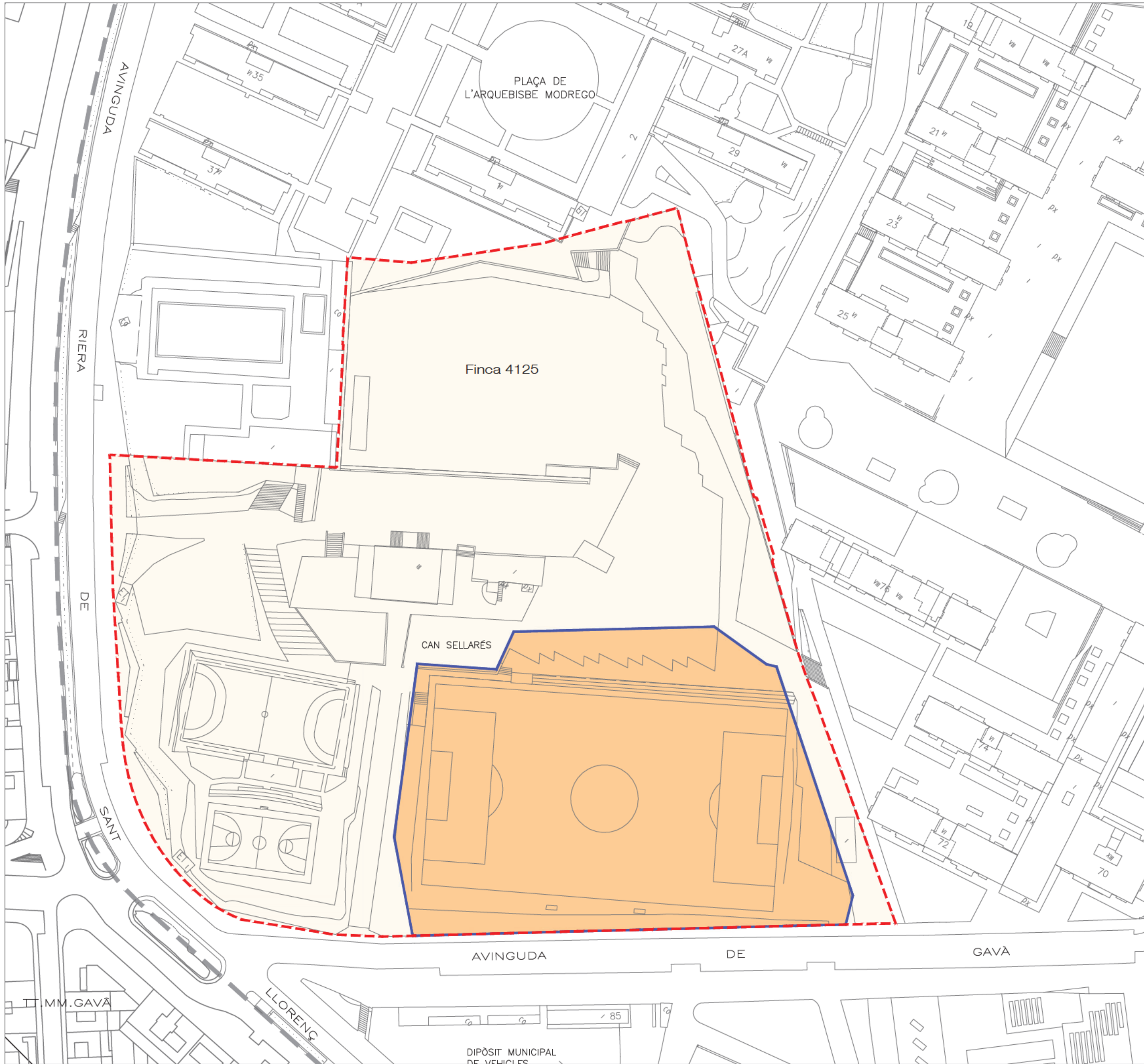
EMPLAÇAMENT EQUIPAMENT MUNICIPAL A EXECUTAR ANTICIPADAMENT

I-02

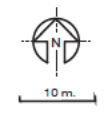
2 de 3
E 1:1000 (A3)



AJUNTAMENT DE VILADECANS
Àrea de Planificació Territorial



- - - FINCA REGISTRAL 4125
superfície 29.024,15 m²
- SEGREGACIÓ DE LA FR. 4125
superfície 8.540,22 m²
- RESTA DE LA FR. 4125
superfície 20.483,93 m²



OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125

JUNY 2025

SEGREGACIÓ I RESTA DE FINCA 4125

I-03

3 de 3
E 1:1000 (A3)





III.- ANNEXES

*Annex núm. 1: Certificat del Secretari municipal expedit en data 25/09/2025 relatiu al nomenament de l'Administració actuant del PMU 1 Can Sellarès de Viladecans (SPM Viladecans Mediterrània, S.L.).

*Annex núm. 2: Certificat del Secretari municipal expedit en data 25/09/2025 relatiu a la titularitat d'un dret real d'aprofitament (FR43818) a favor de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L., -Administració actuant-.



MIGUEL ÁNGEL GARCIA GÓMEZ, SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE VILADECANS.-

CERTIFICO: Que el Departament de Gestió i Assessorament Jurídic ha emès en data 25 de setembre de 2025 informe amb el contingut següent:

“INFORME JURÍDIC

En relació a l'ocupació directa parcial de la superfície de la finca registral núm. 4125, es **FA CONSTAR:**

L'Administració actuant del sector del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès de Viladecans és la Societat Privada Municipal (SPM) Viladecans Mediterrània, S.L., en virtut de l'acord núm. 4 adoptat pel Ple Municipal en la sessió ordinària realitzada en data 25 de febrer de 2010.

Més concretament, l'acord plenari núm. 4 referit contemplava, entre d'altres, els següents extrems:

“ACORD NÚM. 4.- NOMENAR A LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.A., COM A ADMINISTRACIÓ ACTUANT A DIFERENTS ÀMBITS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

*(...) **PRIMER.- DESIGNAR** a la SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.A. **ADMINISTRACIÓ ACTUANT** dels àmbits de planejament urbanístic següents:*

(...)

- Modificació puntual del PGM de l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Doctor Fleming*

(...)

***SEGON.- ESTABLIR** que la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, SA en aquests àmbits de planejament urbanístic en què ha estat designada en virtut de l'apartat primer del present acord com Administració actuant; rebrà i obtindrà el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits que es tracti; de conformitat amb allò establert als articles 23.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 13.2 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (...).”*

La qual cosa s'informa als efectes oportuns. (Signat en la data de la signatura electrònica)”.



EXP.: 1/2025/C00018

I perquè així consti i tingui els efectes oportuns, expedixo aquest certificat d'ordre i amb el vist i plau de l'Il·lm. Alcaldessa, Sra. Olga Morales Segura.

Viladecans, en la data de la signatura electrònica.

Alcadessa-Presidenta

Ajuntament de Viladecans
OLGA MORALES SEGURA
26/09/2025 9:57:02

Secretari General

Ajuntament de Viladecans
MIGUEL ANGEL GARCIA GOMEZ
25/09/2025 13:20:22



MIGUEL ÁNGEL GARCIA GÓMEZ, SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE VILADECANS.-

CERTIFICO: Que el Departament de Gestió i Assessorament Jurídic ha emès en data 25 de setembre de 2025 informe amb el contingut següent:

“INFORME JURÍDIC

En relació a l'ocupació directa parcial de la superfície de la finca registral núm. 4125, es **FA CONSTAR:**

La Societat Privada Municipal (SPM) Viladecans Mediterrània, S.L. -Administració actuant del sector PMU 01 Can Sellarès- és titular del dret real d'aprofitament sobre la finca registral núm. 43818, segons consta inscrit al Registre de la Propietat de Viladecans en el sentit següent:

**“(...) FINCA REGISTRAL: 43818 DE VILADECANS
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08111000528417**

DESCRIPCIÓN: DERECHO de aprovechamiento sobre la totalidad de la mitad indivisa de la finca urbana registral número 4.125 de Viladecans, titularidad del Ayuntamiento de Viladecans, que está constituida por una porción de terreno formada por un polígono irregular, situada en el término de Viladecans, destinada a equipamientos comunitarios y dotaciones, clave 7b, de superficie treinta y tres mil trescientos setenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados, dentro de los cuales se hallan ubicadas la Masía Can Sellarés y unas instalaciones deportivas. Linda: al Norte, con don José y don Gonzalo Font, en parte y parte con la finca segregada, registral 23.622, por la línea que forma el tabique Sur de los vestuarios edificadas en la misma; al Sur, con la Avinguda de Gavà y la Riera de San Lorenzo; al Este, con los mismos don José y don Gonzalo Font, mediante el torrente Guardiola; y al Oeste, con la Riera de San Lorenzo y con la finca segregada, mediante el muro que separa las instalaciones correspondientes a la piscina y su camino de acceso.

TITULAR/ES:

SOCIEDAD PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRANIA, S.L., con DNI/CIF/NIE B60039088

Participación	: La total finca
Título	: APORTACIÓN
Notario/Autoridad	: Don Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda
Población	: Viladecans
Protocolo	: 476
Fecha título	: 04/05/2015
Inscripción	: 1ª
Fecha inscripción:	:09/07/2015
Finca	: 43818

CARGAS:

1) Servidumbre constituida sobre esta finca, coma predio sirviente, y en beneficio de la finca 23.622, coma predio dominante, de paso, luces y vistas, continua y aparente, que se extenderá sobre una franja de terreno de cuatro metros de anchura desde el vértice Sur Occidental del predio dominante y discurrirá sobre esta finca y contiguo al linde que la separa del predio dominante, hasta el vértice Sur Oriental del mismo.- Así resulta de la inscripción 3a, de fecha trece de junio de mil novecientos ochenta



y ocho, motivada por una escritura autorizada el dieciocho de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Viladecans, don Joaquín J. Sanchez Cobaleda. (...)”.

La constitució del dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca registral núm. 4125 va realitzar-se en escriptura pública amb número de protocol 476, d'acord amb l'aportació de diferents béns immobles i drets d'aprofitament realitzat per l'Ajuntament de Viladecans a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. realitzat mitjançant acord plenari núm. 9 adoptat en la sessió ordinària de data 26 de febrer de 2015.

Més concretament, l'acord plenari núm. 9 referit contemplava, entre d'altres, els següents extrems:

“ACORD NÚM. 9.- APORTAR A LA SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L., DIFERENTS BÉNS IMMOBLES I DRETS D'APROFITAMENT, PEL SEU DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC AMB CRITERIS DE SOSTENIBILITAT TERRITORIAL I SOTA EL MARC GENERAL DE LA PROMOCIÓ ECONÒMICA DE LA CIUTAT.

(...) D) FINQUES INCLOSES DINS L'ÀMBIT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM DE L'ILLA DELIMITADA PER LES AVINGUDES DE GAVÀ, RIERA DE SANT LLORENÇ, LLUIS MORÉ I DOCTOR FLEMING, APROVAT PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE DATA 29/09/2014 I APROVAT DEFINITIVAMENT EN DATA 27/01/2015 PER RESOLUCIÓ DE DEL CONSELLER DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT, PENDENT DE PUBLICACIÓ.

(...)

D.2) 50% INDIVÍS DE LA FINCA REGISTRAL NÚM. 4125 (...).

Pel que fa a la constitució i aportació a SPM Viladecans Mediterrània, SL de drets d'aprofitaments sobre finques incloses en els àmbits de planejament urbanístic aprovats definitivament de Modificació puntual del PGM de l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Doctor Fleming. L'empresa municipal és Administració Actuant del sector segons acord del Ple Municipal de febrer de 2010. (...)

Atenent a l'establert a l'article 214.3 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), es preveu la possibilitat de construir drets reals d'aprofitament a favor de les societats mercantils de capital íntegrament públic sobre bens de domini públic.

Atès que com s'ha exposat a la part expositiva del present acord, l'Ajuntament dins dels àmbits de planejament referenciats és titular de les següents finques:

(...)

- *50% indivís de la finca registral núm. 4125 inscrita en el Registre de la Propietat de Viladecans en el tom 910, llibre 266 de Viladecans, foli 205; inclosa dins de l'àmbit de la Modificació puntual del PGM de l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Doctor Fleming.*

(...)

Atès que les esmentades finques en virtut de les figures de planejament urbanístic aprovades definitivament i de conformitat amb el que determina la normativa de patrimoni tenen la consideració de bens afectats al domini públic esdevenen béns de domini públic.

Atès que de conformitat amb el que preveu l'article 214 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis exposat abans podran configurar-se drets d'aprofitament.



EXP.: 1/2025/C00018

Atès que és voluntat de l'Ajuntament de Viladecans procedir a constituir drets d'aprofitament a favor de VIMED sobre les referides finques. En virtut d'aquests drets d'aprofitament, s'aporta a VIMED l'aprofitament urbanístic que, en execució dels instruments de gestió urbanística en que estiguin incloses les referides finques, els hi pugui correspondre a aquestes finques sobre les quals es configuren els present drets d'aprofitament urbanístic.

(...)

A la vista de l'anteriorment exposat es constituirà un dret d'aprofitament sobre les següents finques i en els termes exposats:

- (...) – **Dret d'aprofitament sobre el 50% indivís de la finca registral núm. 4125 propietat de l'Ajuntament de Viladecans inscrita en el Registre de la Propietat de Viladecans en el tom 910, llibre 266 de Viladecans, foli 208; inclosa dins l'àmbit de la Modificació puntual del PGM de l'illa delimitada per les Avingudes de Gavà, Riera de Sant Llorenç, Lluís Moré i Doctor Fleming.**

Respecte el 50% indivís de la finca registral núm. 4.125 de la que és titular l'Ajuntament de Viladecans, es constitueix a favor de la societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L. un dret d'aprofitament sobre la mateixa, en virtut del qual, en els instruments de gestió urbanístic que es redactin en execució del planejament urbanístic, VIMED serà adjudicatària de les finques resultants en les que es materialitzin la totalitat de drets adjudicats (l'aprofitament urbanístic) que corresponguin al 100% dels drets aportats assignats al 50% de la finca registral núm. 4.125; havent la societat privada municipal d'assumir la totalitat de drets i obligacions que s'assignin a aquestes finques resultants. (...)"

La qual cosa s'informa als efectes oportuns. (Signat en la data de la signatura electrònica)".

I perquè així consti i tingui els efectes oportuns, expedeixo aquest certificat d'ordre i amb el vist i plau de l'Il·lm. Alcaldessa, Sra. Olga Morales Segura.

Viladecans, en la data de la signatura electrònica.

Alcaldessa-Presidenta

Ajuntament de Viladecans
OLGA MORALES SEGURA
26/09/2025 9:57:06

Secretari General

Ajuntament de Viladecans
MIGUEL ANGEL GARCIA GOMEZ
25/09/2025 13:20:20