



ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL
EXP. XXXXX

EXPEDIENT D'OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DE LA SUPERFÍCIE DE LA FINCA REGISTRAL 4125 (article 215.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-).

Ref. Ocupació: Finca segregada de la FR 4125, -totalitat de la meitat indivisa-, propietat de l'AJUNTAMENT DE GAVÀ dins de l'àmbit del PMU 01 Can Sellarés.

ACTA D'OCUPACIÓ

Viladecans, en la data de la signatura electrònica

REUNITS

D'una part, el **Sr. Ricard Calle Martínez**, tinent d'alcalde de l'Àrea de Planificació Territorial de l'Ajuntament de Viladecans.

D'altra part, [...].**XXXXXXXXXX**

INTERVENEN

El **Sr. Richard Calle Calle Martínez**, tinent d'alcalde de l'Àrea de Planificació Territorial, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Viladecans, en virtut de delegació conferida mitjançant decret d'alcalde núm. 2025/0912 de data 17/02/2025 (Exp. 1/2025/C0164), la qual comprén la signatura de la present acta d'ocupació.

El Sr. **XXXXXXXXXXXX**, tinent d'alcalde de l'Àrea de **XXXXXXXXXX**, actuant en representació de l'Ajuntament de Gavà, en virtut de delegació conferida mitjançant **XXXXXXXXXX**, la qual comprén la signatura de la present acta d'ocupació.

Ambdues parts en presència del Secretari general de l'Ajuntament de Viladecans, Sr. Miguel Ángel García Gómez, en virtut de Resolució de 25 de febrer de 2020, de la Direcció General de la Funció Pública (BOE de 6 de març de 2020, que actua com a fedatari segons estableix



l'article 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Es procedeix a l'**aixecament de l'acta d'ocupació respecte a la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada de la Finca matriu 4125**, ubicada a l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarès, d'acord amb el que estableix l'article 215.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme -RLU-.

EXPOSEN

I.- En data 27/01/2015 el Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament la **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, la qual va ser publicada a efectes de la seva executivitat al DOGC en 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 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.

II.- En data 19/07/2021 la Comissió Territorial d'urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTUAMB) va aprovar definitivament el **Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés**, de Viladecans, i amb posterioritat, en data 24/01/2022 va procedir a la seva rectificació. Ambdós acords, d'aprovació i rectificació, i les normes urbanístiques (NNUU) van ser publicats al DOGC núm. 8645 de data 11/04/2022 a efectes de la seva executivitat.

El Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarés **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 Sellarés; essent l'Administració actuant la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.

III.- L'Ajuntament de Viladecans amb la finalitat de construir d'un equipament esportiu en el sector Can Sellarés i **obtenir el sòl necessari qualificat de sistemes** (equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b), **amb caràcter avançat a la gestió urbanística del Pla de Millora Urbana PMU-01 Can Sellarés**, mitjançant el corresponent Projecte de reparcel·lació, -en redacció per l'Administració actuant, SPM Viladecans Mediterrània, S.L.-; va procedir a tramitar una **ocupació directa parcial** de la finca registral 4125, -segregació d'una superfície de 8.543,22 m²-, **titularitat de l'Ajuntament de Gavà i de l'Ajuntament de Viladecans en proindivís**.

IV.- La **DESCRIPCIÓ DE LA TOTALITAT DE LA FINCA REGISTRAL 4125**, titularitat de l'Ajuntament de Gavà i de l'Ajuntament de Viladecans en proindivís, la **DESCRIPCIÓ DE LA SEGREGACIÓ**, -objecte d'ocupació directa parcial per obtenir la superfície de terreny necessari per



executar per part de l'Ajuntament de Viladecans l'equipament esportiu de Can Sellarés a Viladecans- i la **DESCRIPCIÓ DE LA FINCA MATRIU FR 4125**, són les següents:

a) DESCRIPCIÓ DE LA TOTALITAT DE LA FINCA REGISTRAL 4125, segons consta en el Registre de la Propietat 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
AJUNTAMENT 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, 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.- 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 Joaquín 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 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.

La superfície total de la FR 4125 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.

b) SEGREGACIÓ DE LA FINCA REGISTRAL 4125

“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
Título: 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.”

c) DESCRIPCIÓ DE LA FINCA MATRIU 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, coincidint 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."

S'adjunta com a **document annex 1**, plànol corresponent a la segregació de la superfície de 8.540,22 m2 de la FR 4125 i resta de finca matriu.

V.- El Projecte de Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarés, a l'actualitat es troba en redacció per part de l'Administració actuant (SPM Viladecans Mediterrània, S.L.), en el qual una de les finques incloses dins de l'àmbit de planejament urbanístic derivat i per tant, finca aportada és la finca registral 4125, -objecte d'ocupació directa parcial-, titularitat de l'Ajuntament de Gavà i de l'Ajuntament de Viladecans, per parts iguals.

La superfície a ocupar (8.540.22 m2) de la referida finca registral, segons el PMU 01 de Can Sellarés, està qualificada de sistemes (destinada a equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b) i, per tant, hauria d'esdevenir de titularitat pública, una vegada s'hagi aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació del PMU 01 Can Sellarés, d'acord amb el que estableix l'article 127.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLU al qual remet l'article 153 del RLU.

VI.- Que amb **caràcter previ a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació** del PMU 01 de Can Sellarés, l'Ajuntament de Viladecans per necessitats justificades del municipi ha de portar a terme l'execució de les obres de l'equipament esportiu de Can Sellarés, i és per aquest motiu que ha estat tramitat, d'acord amb el que disposen els articles 156 TRLU i 215 i ss RLU, l'expedient d'ocupació directa parcial, el qual permet **ocupar la totalitat de la meitat indivisa de la finca que es segrega de la FR 4125 titularitat de l'Ajuntament de Gavà**, i en virtut de la referida ocupació directa parcial esdevindrà titularitat de l'Ajuntament de Viladecans.

A tal efecte, l'Ajuntament de Viladecans **procedeix a l'ocupació** de la referida totalitat de la meitat indivisa de la superfície segregada de la FR 4125.

VII.- L'Ajuntament de Gavà en qualitat de titular de la meitat indivisa de la finca FR 4125, i per tant, de la totalitat de la meitat indivisa de la finca que es segrega de la FR 4125, **presta la seva conformitat i AUTORITZA a l'Ajuntament de Viladecans per procedir a l'ocupació de la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada de la FR 4125**, -grafada al plànol que s'adjunta com a document annex 1-; **RESERVANT-SE el DRET D'APROFITAMENT URBANÍSTIC** sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca que es segrega de la FR 4125,



titularitat de l'Ajuntament de Viladecans, que està constituïda per una porció de terreny de superfície 8.540,22 m2.

L'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament de Gavà, -en virtut de la referida ocupació directa parcial de la FR 4125-, **es materialitzarà dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU 01 Can Sellarès i es concretarà mitjançant el Projecte de Reparcel·lació del PMU01 Can Sellarés**, sense que suposi cap disminució dels drets urbanístics que li corresponen dins de l'esmentat pla de millora urbana.

VIII.- L'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament de Gavà, haurà de ser inscrit en el Registre de la Propietat de Viladecans d'acord amb el que estableixen els articles 215.8 del RLU i 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; en el sentit següent:

Dret real d'aprofitament urbanístic sobre la totalitat de la MEITAT INDIVISA FINCA SEGREGADA de la FR 4125, a favor 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.

IX.- L'Ajuntament de Gavà, manifesta a través del seu representant, que no se li ocasiona cap perjudici per l'ocupació anticipada dels terrenys, sense perjudici de l'exercici dels drets que li reconeix la legislació urbanística vigent, -articles 156.3 TRLU i 217 RLU-, pel cas que no s'aprovés definitivament el Projecte de Reparcel·lació del PMU 01 Can Sellarés en el termini de 4 anys.

X.- El tinent d'alcalde de l'Àrea de **XXXXXX** de l'Ajuntament de Gavà declara, als efectes del que estableix l'article 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 d'abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que l'Ajuntament de Gavà no ha realitzat a la finca transmesa (la totalitat de la meitat indivisa) cap activitat potencialment contaminant de sòl.

Els atorgants, un cop llegida la present Acta d'ocupació, donen la seva conformitat, ratifiquen el seu contingut i la signen en el lloc que figura a l'encapçalament i en la data de la última de les signatures electròniques.



Ajuntament de Viladecans

Ajuntament de Gavà

**Secretari General Ajuntament
Viladecans**