



Núm. expedient:	2026/00004344X
Origen:	Secretaria General

OSCAR BUXERES SOLER, secretari general de l'Ajuntament de Gavà

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el dia 11 de març de 2026, va adoptar per unanimitat, entre d'altres, l'acord següent:

“APROVACIÓ INICIAL DEL CONVENI URBANÍSTIC PEL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR CAN SELLARÈS DE VILADECANS I LA CONCRECIÓ DE L'OCUPACIÓ DIRECTA A REALITZAR EN L'ESMENTAT SECTOR

1.- Antecedents.-

L'Ajuntament de Gavà i l'Ajuntament de Viladecans són propietaris, per meitat i en proindivís, d'una finca que representa aproximadament el 92,33% de l'àmbit del polígon d'actuació únic delimitat en el Pla de Millora Urbana “PMU-01 CAN SELLARÈS” aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTUAMB) de data 19/07/2021 (DOGC núm. 8645 de data 11/04/2022). Pel que fa a la resta del polígon, també amb caràcter aproximat, un 7,17% és propietat única de l'Ajuntament de Viladecans i el 0,5% restant és de titularitat privada.

Concretament, en l'àmbit d'anterior referència, l'Ajuntament de Gavà i l'Ajuntament de Viladecans són propietaris, per meitat i proindivís, de la finca registral núm. 4125 inscrita al Registre de la Propietat de Viladecans.

La referida finca està qualificada com equipament (clau 7), sistema viari, xarxa viària bàsica (clau 5a) i sistema viari, xarxa viària local (clau 5b).

La mercantil SPM Viladecans Mediterrània, S.L, societat mercantil municipal és l'Administració actuant de l'àmbit del PMU1 Can Sellarès; i alhora és titular d'un dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca registral 4125. L'esmentat dret real d'aprofitament es troba inscrit al Registre Propietat de Viladecans amb el codi registral únic: 08111000528417, finca registral núm. 43818.

El desenvolupament del polígon d'actuació PA01 del Pla de Millora Urbana “PMU-01 CAN SELLARÈS” s'executarà, conforme preveu l'article 12.D de la seva normativa urbanística, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.



És d'interès de l'Ajuntament de Viladecans obtenir de forma avançada la cessió de part de la superfície de la finca registral 4125, concretament la superfície de 8.540,22 m², la qual es troba qualificada d'equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, amb la finalitat de construir un equipament esportiu; així mateix, és d'interès de l'Ajuntament de Gavà facilitar i agilitzar el màxim possible la gestió urbanística del sector.

En conseqüència, resulta d'interès per ambdues parts la signatura d'un Conveni urbanístic de gestió, que doni resposta a les necessitats i voluntats exposades.

2.- Fonaments de Dret.-

La normativa reguladora dels Convenis urbanístics és la següent:

- Articles 9.8, 25.1 i 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Articles 8.3 i 104 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 7/1985 reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL) arts. 21.1.j) i 70.ter.
- Article 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, el qual estableix el principi general que les entitats locals podran concertar contractes, pactes o condicions que considerin convenients, sempre que no siguin contraris a l'interès públic, a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.
- Articles 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, aplicable a tots els convenis que subscriu l'administració, inclosos els convenis urbanístics tant de planejament com de gestió.
- Article 110.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

En compliment del que estableix l'article 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat aplicables al Conveni:

- a. El Conveni se sotmetrà a informació pública, pel termini d'un (1) mes.
- b. L' acord de la seva aprovació es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona dins del mes següent a la seva aprovació.
- c. El Conveni formarà part de la documentació dels instruments urbanístics previstos en el mateix.
- d. Un cop signat, podrà ser consultat públicament mitjançant consulta presencial i telemàtica a l'Ajuntament de Gavà, i se'n remetrà còpia, en el termini d'un mes des de la seva aprovació, al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, amb la finalitat que sigui divulgat telemàticament.



El “Conveni urbanístic pel desenvolupament del sector Can Sellarès de Viladecans i la concreció de l'ocupació directa a realitzar en l'esmentat sector”, és un **Conveni de gestió urbanística** relatiu al polígon d'actuació del PMU-01 CAN SELLARÈS del municipi de Viladecans, que té com a finalitat **consensuar l'ocupació directa per part de l'Ajuntament de Viladecans d'uns terrenys destinats a sistemes** en l'àmbit i, així mateix, **acordar entre els propietaris majoritaris (Ajuntaments de Gavà i Viladecans) els terminis d'aprovació del futur projecte de reparcel·lació, el seu contingut i les formules per desenvolupar el mateix.**

Les finalitats exposades s'adeqüen plenament a la normativa urbanística d'aplicació, en especial article 104 del Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i arts.25 i 26 del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

El present informe té el caràcter de Memòria justificativa als efectes del que disposa l'article 50 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, aplicable a tots els convenis que subscriu l'administració, inclosos els convenis urbanístics, tant de planejament com de gestió. En aquest sentit, donem resposta en els següents apartats als diferents aspectes previstos en la norma:

Àmbit subjectiu del Conveni: L'àmbit subjectiu es correspon amb dues Administracions Locals.

Competència en la qual es fonamenta l'actuació dels Ajuntaments.- L'Ajuntament de Viladecans actua en exercici de les seves competències urbanístiques i l'Ajuntament de Gavà en desenvolupament de la seva obligació legal de defensar i gestionar amb criteris de màxima rendibilitat els seus béns patrimonials.

Raons d'interès públic que motiven el conveni i necessitat i oportunitat del mateix: Les que es deriven de l'apartat Antecedents del present informe.

Objecte del conveni i actuacions de les parts signatàries: El que es deriva de l'apartat Antecedents del present informe.

Caràcter no contractual de les actuacions previstes: El contingut del Conveni, al tractar estrictament de matèria urbanística i patrimonial entre dues administracions, no té en cap cas caràcter contractual.

Obligacions i compromisos econòmics assumits per les parts signatàries: L'aprovació del conveni no comporta l'aprovació de cap despesa.

Responsabilitat de les parts: conseqüències de l'incompliment del Conveni.- Mecanisme de seguiment de vigilància i control d'execució,-Termini de vigència; causes i formes d'extinció diferents a l'expiració del termini de vigència; règim de modificació del conveni; i, finalment, òrgans i procediments a què se sotmeten les diferències que puguin sorgir sobre la interpretació i el compliment del conveni.-De conformitat amb allò establert en el cos del Conveni.

Consta en l'expedient l'informe jurídic de l'adjunt a la Cap de Serveis Jurídics i Gestió Urbanística amb nota de conformitat del secretari municipal.

Consta en l'expedient l'informe tècnic favorable emès per la Cap del Departament de Planejament, Disciplina i Llicències.



L'òrgan competent per a l'adopció d'aquest acord és la Junta de Govern Local en exercici de les atribucions delegades per l'Alcaldia mitjançant Decret núm. 2023002886, de 19 de juny, publicat al BOPB de 23 de juny de 2023.

Per tot això, el Tinent d'Alcalde de l'Àmbit d'Habitatge, Planificació Territorial, Medi Ambient i Camp Agrari, proposa a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents

ACORDS

Primer.- Aprovar inicialment el “Conveni urbanístic pel desenvolupament del sector Can Sellarès de Viladecans i la concreció de l'ocupació directa a realitzar en l'esmentat sector”, a signar entre els Ajuntaments de Gavà i Viladecans, la minuta del qual es reproduïx com a annex a aquest acord.

Segon.- Exposar-ho al públic pel termini d'un mes als efectes de donar-ne coneixement general, mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de la Província, tauler d'anuncis, web municipal (www.gavaciutat.cat). Durant aquest termini els interessats podran presentar al·legacions i suggeriments al contingut del conveni que s'aprova.

A més, l'expedient podrà ser consultat a l'Ajuntament de Gavà, plaça de Jaume Balmes s/n, en horari d'atenció al públic de dilluns a divendres de 9 a 14 hores.

En tot cas, el Conveni formarà part de la documentació dels instruments urbanístics que es puguin aprovar en desenvolupament del mateix.

Tercer.- En el cas que no es presentin al·legacions o suggeriments que puguin modificar el conveni que és objecte del present acord i un cop transcorreguda l'exposició pública preceptiva, l'**aprovació esdevindrà definitiva**. En aquest cas, **es faculta** indistintament a l'alcalde de l'Ajuntament i al tinent d'alcalde i president de l'Àmbit d'Habitatge, Planificació Territorial, Medi Ambient i Camp Agrari, per a la signatura del Conveni i formalització de qualsevol document necessari per a l'execució del mateix.

Quart.- Un cop aprovat definitivament el conveni urbanístic esmentat, **es trametrà còpia** al Registre de Convenis Urbanístics del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Cinquè.- Notificar individualment aquest acord a totes les parts interessades.

Sisè.- Contra aquest acte administratiu, que és de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap recurs, de conformitat amb el que disposa l'article 112.1, segon paràgraf, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, sense perjudici que es pugui presentar aquell recurs que s'estimi pertinent.



ANNEX

CONVENI PEL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR CAN SELLARÈS DE VILADECANS I LA CONCRECIÓ DE L'OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL A REALITZAR EN L'ESMENTAT SECTOR

"(...)

INTERVENEN

D'una banda, [...]XXXXXXXX de l'Ajuntament de Gavà.

D'altra banda, el Sr. Ricard Calle Martínez, tinent d'alcalde de l'Àrea de Planificació Territorial de l'Ajuntament de Viladecans.

I d'una altra banda, el Sr. Enric Serra del Castillo i el Sr. Emili Galisteo Rodríguez, Conseller delegat i Gerent, respectivament, de la S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L.

ACTUEN

*El/la Sr./a. XXXXXXXX especialment facultat per aquest acte en virtut de l'acord de la Junta de Govern Local adoptat en data ***** per delegació de l'Alcalde formalitzada mitjançant Decret 2023002886 de 19 de juny de 2023, publicat al BOPB de 23 de juny de 2023.*

El Sr. Richard 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 comprèn la signatura de convenis.

El Sr. Enric Serra del Castillo i el Sr. Emili Galisteo Rodríguez actuen en nom i representació de l'entitat S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L., constituïda per temps indefinit, segons escriptura atorgada davant Notari de Viladecans Sr. Joaquín Jesús Sánchez Cobaleda, en data 18 de març de 1992, amb el número 477 del seu protocol; consta inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 22.052, foli 80, full núm. B-31666, transformada en societat limitada, segons escriptura atorgada davant Notari amb residència a Viladecans, Sr. Joaquin-Jesús Sánchez Cobaleda, en data 17 de setembre de 2013, amb el número 602 del seu protocol; consta inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 39.492 foli 209, full núm. B-31666, con CIF. núm. B-60039088.



La representació del Sr. Enric Serra del Castillo resulta de la seva qualitat de **Conseller Delegat** de la referida mercantil, amb facultats suficients en virtut d'acord del Consell d'Administració de la societat, celebrat en data 25 de març de 2025, que va ser elevat a públic mitjançant escriptura autoritzada en data 9 d'abril de 2025, pel Notari amb residència a Viladecans, Sr. Juan Francisco Herrera García Canturri, amb el núm. 834 del seu protocol, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en data 12 de maig de 2025, al volum 1000320654451, foli 4, full núm. B-31666, inscripció 85^a.

La representació del Sr. Emili Galisteo Rodríguez resulta de la seva qualitat de **Gerent** de la referida mercantil, nomenat per acord de Junta General en sessió de data 26 de novembre de 2015, elevat a públic mitjançant escriptura atorgada davant Notari de Viladecans, Sr. Joaquin Jesús Sánchez Cobaleda, en data 22 de desembre de 2015, amb el número 1435 del seu protocol, i amb facultats suficients en virtut d'escriptura d'atorgament de facultats formalitzada en data 8 d'abril de 2016, davant del Notari de Viladecans, Sr. Joaquin Jesús Sánchez Cobaleda, amb el número 387 del seu protocol, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en data 11 de maig de 2016, al volum 39492, foli 222, full núm. B-31666, inscripció 63.

L'esmentada mercantil SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L., és **l'Administració actuant** del Pla de Millora Urbana (PMU1) Can Sellarès, en virtut de l'acord núm. 4 adoptat pel Ple municipal en la sessió ordinària realitzada el dia 25/02/2010.

Tots ells en presència del Secretari general de l'Ajuntament de Gavà, Sr. Oscar Buxeres Soler, en virtut de Resolució de 10 de febrer de 2025 i el Secretari accidental de l'Ajuntament de Viladecans, Sr. XXXXXXXX, en virtut de Resolució XXXXXXXX, que actuen ambdós com a fedataris 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 reconeixen mútuament capacitat suficient per atorgar aquest acte i a aquest efecte,

EXPOSEN

PRIMER.- Que l'Ajuntament de Gavà i l'Ajuntament de Viladecans son propietaris, amb caràcter indicatiu, d'un 92,33 % (per meitat i proindivís) de l'àmbit del polígon d'actuació únic delimitat en el Pla de Millora Urbans "PMU-01 CAN SELLARÈS" aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTUAMB) de data 19/07/2021 (DOGC núm. 8645 de data 11/04/2022). Pel que fa a la resta del polígon, també amb caràcter indicatiu, un 7,17 % és propietat única de l'Ajuntament de Viladecans i un 0,5 % de titularitat privada.

SEGON.- En l'àmbit d'anterior referència, l'Ajuntament de Gavà i l'Ajuntament de Viladecans son propietaris, per meitat i proindivís, de la finca registral núm. 4125 inscrita al Registre de la Propietat de Viladecans.

La descripció registral de l'esmentada finca consta a la nota simple informativa que s'adjunta com a document **Annex núm. 1.**



Així mateix, s'adjunta com a **Annex núm. 2** plànol de l'esmentada finca.

La referida finca està qualificada com equipament (clau 7), sistema viari i xarxa viària bàsica (clau 5), sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b) i zona 18, d'ordenació en volumetria específica. S'adjunta l'informe urbanístic emès per l'Ajuntament de Viladecans com a document **Annex núm. 3** al present conveni.

TERCER.- La mercantil SPM Viladecans Mediterrània, S.L. és l'Administració actuant de l'àmbit del PMU1 Can Sellarès; i alhora és titular d'un dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca registral 4125. L'esmentat dret real d'aprofitament es troba inscrit al Registre Propietat de Viladecans amb el codi registral únic: 08111000528417, finca registral núm. 43818.

QUART.- El desenvolupament del polígon d'actuació PA01 del Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS" s'executarà, conforme preveu l'article 12.D de la seva normativa urbanística, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

CINQUÈ.- És d'interès de l'Ajuntament de Viladecans obtenir de forma avançada la cessió de part de la superfície de la finca registral 4125, concretament la superfície de 8.540,22 m², la qual es troba qualificada d'equipaments comunitaris i dotacions, clau 7b, amb la finalitat de construir un equipament esportiu; així mateix, és d'interès de l'Ajuntament de Gavà facilitar i agilitzar el màxim possible la gestió urbanística del sector.

De conformitat amb els anteriors antecedents els senyors compareixents tal i com actúen,

ACORDEN

Primer.- OBJECTE

L'objecte del present conveni és establir un marc de col·laboració entre les parts per tal de:

- a) Consensuar, atesa la seva condició de propietaris majoritaris, la gestió urbanística i desenvolupament del sector Can Sellarès.
- b) Permetre obtenir a l'Ajuntament de Viladecans amb caràcter avançat a la gestió urbanística del polígon, el sòl qualificat de sistemes, necessari per a la construcció d'un equipament esportiu en el sector Can Sellarès.

Segon.- CONTINGUT DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ ÚNIC ESTABLERT EN EL PLA DE MILLORA URBANA "PMU-01 CAN SELLARÈS".- TERMINIS PER A LA SEVA TRAMITACIÓ.-

2.1.- Contingut del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbana "PMU-01 Can Sellarès".

*El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbans "PMU-01 CAN SELLARÈS" incorporarà els percentatges de participació i l'atribució de parcel·les resultants, segons els principis acordats de que tot l'habitatge de protecció oficial resti adjudicat a favor de l'Administració actuant de l'àmbit i que l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament de Gavà es situï en les parcel·les properes a l'Avinguda de la Riera de Sant Llorenç que consten al plànol que s'adjunta al present Conveni com a document **Annex núm. 4**.*

Atès que una de les parcel·les esmentades serà adjudicada en proindivís a l'Ajuntament de Gavà i SPM Viladecans Mediterrània SL (VIMED), es coordinarà la venda de la mateixa a través d'un procés de licitació pública conjunt o simultani o mitjançant qualsevol altra fórmula vàlida en dret. La venda de la parcel·la esmentada es realitzarà de forma immediata una vegada aprovats els projectes d'urbanització i reparcel·lació del polígon únic d'actuació.

L'Administració actuant del PMU-01 Can Sellarès no girarà quotes urbanístiques fins que s'iniciï l'execució de l'obra d'urbanització, la qual tindrà lloc una vegada s'hagi portat a terme la venda de les finques resultants propietat de l'Ajuntament de Gavà, així com de la finca resultant que s'adjudiqui en proindivís a la SPM Viladecans Mediterrània, S.L. i a l'Ajuntament de Gavà..

*El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS" incorporarà les despeses d'urbanització previstes en l'article 120.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per DL 1/2010, de 3 d'agost, que consten de forma indicativa en el document que s'adjunta al present Conveni com a document **Annex núm. 5**.*

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS" incorporarà les indemnitzacions corresponents a les construccions incompatibles amb el planejament que s'hagin d'enderrocar, les construccions que s'enderroquin amb caràcter previ com a conseqüència de l'ocupació directa que més endavant es dirà i les corresponents a les edificacions que conforme la normativa del PMU passin a ser titularitat de l'Ajuntament de Viladecans -Masia Can Sellarès, etc...-. Respecte l'esmentada Masia i construccions que es mantinguin, la meitat indivisa propietat de l'Ajuntament de Viladecans no serà indemnitzable per la comunitat reparcel·latòria atès que es manté en el seu patrimoni.

Qualsevol desavinença en la valoració de les construccions establerta en el futur projecte de reparcel·lació es resoldrà mitjançant una nova valoració a realitzar per Arquitecte especialista anomenat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC). A tal efecte, els dos Ajuntaments remetran escrit conjunt al COAC sol·licitant el nomenament de l'esmentat Arquitecte Els honoraris que es meritin per aquesta actuació els abonaran, per meitat, els Ajuntaments de Gavà i Viladecans.

2.2.- Terminis per a la seva tramitació.-



És voluntat dels signants procedir a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS" el mes de maig de 2026 i aprovar definitivament l'esmentat projecte al llarg del mes de setembre de 2026.

Com a màxim, en les dates precedentment exposades, es procedirà a l'aprovació inicial i definitiva del projecte d'urbanització de l'àmbit d'actuació, el qual concretarà les despeses d'urbanització previstes.

Tercer.- OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL PER PART DE L'AJUNTAMENT DE VILADECANS DE LA FINCA REGISTRAL 4125.

L'Ajuntament de Viladecans procedirà a tramitar, simultàniament al present Conveni, un expedient d'ocupació directa parcial de la finca registral 4125, concretament una superfície de 8.540,22 m², de conformitat amb l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 215 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La configuració física i descripció de la segregació de la superfície de 8.540,22m² de l'esmentada finca registral núm. 4125 consten en **l'Annex núm. 6** del present Conveni, així com la descripció i configuració de la resta de la finca matriu núm. 4125.

En virtut del present Conveni, l'Ajuntament de Gavà atorga plena conformitat a l'ocupació directa parcial esmentada, en els termes especificats en el present document.

Una vegada realitzada la tramitació legalment prevista per a procedir a l'ocupació directa parcial, els representants dels Ajuntaments de Gavà i Viladecans, així com els representants de l'Administració actuant, -SPM Viladecans Mediterrània, S.L.-, signaran les actes d'ocupació que s'adjunten al present Conveni com **Annexes núms. 7 i 8**, respectivament.

Quart.- DRETS DE L'AJUNTAMENT DE GAVÀ DERIVATS DE L'OCUPACIÓ DIRECTA PARCIAL DEL TERRENY.

Atès que l'ocupació directa parcial a favor de l'Ajuntament de Viladecans comportarà la transmissió a favor d'aquest del domini i de la possessió de la meitat indivisa de la finca segregada, -ja que amb relació a l'altra meitat indivisa de la finca segregada l'Ajuntament de Viladecans és propietari perquè es produeix una confusió del dret de propietat respecte al subjecte en tant que titular en proindivís del 50% de la FR 4125; és a dir, l'Ajuntament de Viladecans no ocuparà així mateix la seva propietat, amb anterioritat a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic derivat i de la corresponent distribució de beneficis i càrregues-, **l'Ajuntament de Gavà** copropietari de la finca matriu 4125 i titular d'un dret real d'aprofitament sobre la meitat indivisa de la finca segregada, -d'acord amb l'ocupació directa parcial que es pacta en aquest conveni urbanístic i una vegada es tramiti per l'Ajuntament de Viladecans-, o qui legalment el succeeixi o subrogui, **tindrà dret a l'aprofitament urbanístic que li reconegui el corresponent projecte de reparcel·lació.**



L'aprofitament urbanístic corresponent per l'ocupació directa parcial de la finca registral 4125 caldrà inscriure'l en el Registre de la Propietat en els termes a què es refereix l'article 42 del Reial Decret 1093/1997, el qual es materialitzarà en el polígon d'actuació únic establert en el Pla de Millora Urbans "PMU-01 CAN SELLARÈS".

Es fa constar expressament que l'aprofitament urbanístic a que té dret l'Ajuntament de Gavà resta pendent de concreció en el corresponent projecte de reparcel·lació d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme i seu Reglament. En tot cas, les finques on es concretarà l'esmentat aprofitament són les que consten en el plànol adjunt com annex 4.

D'acord amb el planejament vigent, Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS", i l'ocupació directa parcial de la finca registral 4125, -copropietat dels Ajuntaments de Gavà i Viladecans-, l'Ajuntament de Gavà esdevindrà titular d'un dret real d'aprofitament urbanístic sobre la meitat indivisa de la finca segregada, equivalent a 2.332,39m² de 6 sostre indicativament calculat proporcionalment sobre l'aprofitament de l'àmbit i que en tot cas, serà precisat en el Projecte de Reparcel·lació.

En conseqüència, l'Ajuntament de Gavà o persona física o jurídica que es subrogui en els drets i obligacions que aquella ostenti, serà l'única i exclusiva titular, davant l'Ajuntament de Viladecans i la resta de propietaris de l'àmbit d'actuació urbanística o sector en el que està inclosa la finca a ocupar parcialment, de tots els drets urbanístics generats pels terrenys que s'ocuparan.

L'Ajuntament de Gavà manifesta respecte la indemnització pel que fa als perjudicis causats per l'ocupació anticipada, que les construccions afectades per l'esmentada ocupació es documenten en l'informe que s'adjunta com **Annex núm. 9**. Les esmentades construccions seran objecte de valoració i indemnització en el corresponent projecte de reparcel·lació. Tot això, sense perjudici que, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent, podrà advertir la intenció d'iniciar l'expedient de just preu, d'acord amb el que estableixen els articles 156.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i 217 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cinquè.- DRETS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT - SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.-, DERIVATS DE L'OCUPACIÓ DIRECTA.

La mercantil SPM Viladecans Mediterrània, S.L., tal com s'ha fet constar a l'apartat tercer de l'expositiu, és l'Administració actuant de l'àmbit del PMU-01 Can Sellarès, i és titular d'un dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca registral 4125, objecte de l'ocupació directa parcial.

*L'esmentat dret real d'aprofitament es troba inscrit al Registre de la Propietat de Viladecans, finca registral núm. 43818. S'adjunta al present Conveni nota simple informativa de la referida finca registral com a **Annex núm. 10**.*

*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.

D'acord amb el planejament vigent, Pla de Millora Urbana "PMU-01 CAN SELLARÈS" i l'ocupació directa de la finca registral número 4125, el dret real d'aprofitament de l'Administració actuant (FR 43.818) es modificarà i esdevindrà titular dels següents drets reals d'aprofitament:

a) Dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la finca segregada, objecte de l'ocupació als efectes d'executar les obres de l'equipament esportiu, equivalent a 2.332,39 m2 de sostre.

b) Dret real d'aprofitament sobre la totalitat de la meitat indivisa de la resta de finca matriu 4125, equivalent a 5.544,45m2 sostre.

Sisè.- EXECUCIÓ DE LES OBRES DE L'EQUIPAMENT ESPORTIU CAN SELLARÈS.

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. L'esmentat contracte va ser signat per les parts en data 22/12/2025.

Amb la voluntat que s'executin les obres de l'equipament esportiu de Can Sellarès, les parts acorden que una vegada hagi estat iniciada per l'Ajuntament de Viladecans la tramitació de l'ocupació directa parcial de la superfície de la finca registral núm. 4125, -propietat en proindivís dels ajuntaments de Gavà i Viladecans-, s'iniciïn les obres de l'esmentat equipament.

En tot cas, les obres no es podran donar per finalitzades fins que se signi l'acta d'ocupació parcial de la superfície de la FR 4125 i s'hagi inscrit en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que estableix l'article 42 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística

Setè.- VIGILÀNCIA I SEGURETAT

Tenint en compte l'estat actual de la finca, l'Ajuntament de Viladecans garantirà un sistema de vigilància i de control d'accessos, responsabilitzant-se de la seguretat dels espais que seran objecte d'ocupació directa i el seu entorn immediat.

Vuitè.- RESPONSABILITATS

Des de la transmissió de la propietat de la part de finca objecte d'ocupació directa, -i una vegada inscrita en el Registre de la Propietat-, l'Ajuntament de Viladecans serà responsable dels danys que puguin ocasionar les obres i/o els nous usos a implantar i el seu entorn immediat.



Novè.- NO AFECTACIÓ ECONÒMICA PEL MUNICIPI DE GAVÀ

La signatura d'aquest Conveni no comporta cap despesa econòmica que hagi de ser suportada per l'Ajuntament de Gavà.

Desè.- COMISSIÓ DE CONTROL I SEGUIMENT

El seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni i dels compromisos adquirits per les parts signatàries, es portarà a terme per una Comissió, la qual estarà formada per les persones següents:

a) Ajuntament de Gavà:

** Juan José Bernal Cid (adjunt al Cap de Serveis Jurídics i Gestió Urbanística)*

b) Ajuntament de Viladecans:

** Sílvia Monge García (cap del Departament de Gestió i Assessorament Jurídic)*

c) Administració actuant (SPM Viladecans Mediterrània, S.L.)

**Emili Galisteo (Gerent de la SPM Viladecans Mediterrània, S.L.)*

Onzè. VIGÈNCIA

Aquest Conveni serà vigent i produirà efectes des de la data de la seva signatura fins al compliment total de les obligacions pactades i, com a màxim, per un termini de quatre anys, en aplicació de l'article 49 apartat h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, amb la possibilitat d'una pròrroga per un termini de quatre anys addicionals.

Dotzè. CAUSES DE RESOLUCIÓ

Són causes de resolució d'aquest Conveni les previstes a l'article 51 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

En cas d'incompliment, abans d'instar la resolució serà necessari formular el requeriment que preveu l'esmentat article per complir amb les obligacions i compromisos que es consideren incomplerts, dins un termini mínim de dos mesos.

Tretzè. INFORMACIÓ PÚBLICA I PUBLICITAT



Aquest Conveni, un cop aprovat, se sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes, d'acord amb el que estableixen l'article 104 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 26 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 16 de juliol, i s'incorporarà a la documentació del procediment d'ocupació directa, així com en el futur projecte de reparcel·lació del sector.

Així mateix, d'acord amb els articles esmentats, l'aprovació d'aquest Conveni s'haurà de publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i se'n lliurarà una còpia al Departament Territori, Habitatge i Transició Ecològica per a la seva inserció en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic, i podrà ser objecte de consulta presencial o per mitjans telemàtics a la seu de les entitats públiques que el subscriuen.

Es considera adient fer constar que, en aplicació del principi d'eficiència, l'Ajuntament de Viladecans és el responsable de la realització dels tràmits corresponents per donar compliment a l'esmentada obligació de lliurar còpia al Departament de Territori per a la inserció en la secció de convenis urbanístics del present conveni.

Així mateix, en compliment de l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, el contingut íntegre d'aquest Conveni, un cop signat, s'ha de publicar al Portal de la transparència de les administracions implicades.

Catorzè. JURISDICCIO I RESOLUCIO DE CONFLICTES

El present conveni urbanístic de gestió té naturalesa juridicoadministrativa, d'acord amb el que estableixen els articles 25.1 del Decret 305/2016, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i l'article 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; i les qüestions litigioses que s'originin entre les parts per raó d'aquest Conveni i que no s'hagin pogut resoldre de mutu acord, se sotmetran als jutjats i tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa de la ciutat de Barcelona.

I perquè consti i, en prova de conformitat, les persones que l'atorguen signen aquest conveni, en la data de l'última de les signatures electròniques. (...)."

I per a la seva constància a l'expedient, s'expedeix aquest certificat signat i datat electrònicament, amb el vistiplau del del tinent d'alcalde de l'Àmbit d'Habitatge, Planificació Territorial, Medi Ambient i Camp Agrari, en exercici de les facultats delegades al Decret núm. 2025001627 de data 1 d'abril de 2025, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent.

Vist i plau

