

Cacharro Lopez, Maria
Secretària General
Expedeixo aquesta DILIGÈNCIA per fer constar que el Ple, en
la sessió ordinària de 23 de març de 2026, va acordar
sotmetre aquest document a informació pública.
25/03/2026 12:34



**PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR (PMU-99) · SABADELL
GENER 2026**

om

Architecture & Planning
oriol monfort

**ORIOI MONFORT
CASAS /
num. [REDACTED]**

Digitally signed by ORIOI
MONFORT CASAS / num. [REDACTED]
Date: 2026.02.28 22:13:53 -05'00'

REDACTOR: OM URBANISME I ARQUITECTURA. ORIOI MONFORT CASAS ARQUITECTE
ASSESSORIA JURÍDICA: BUFET GARRIGOSA
CONSULTOR PATRIMONI: ANTONI VILANOVA
CONSULTOR AERONÀUTIC: BÒREAS AERONÀUTICS
CONSULTOR MOBILITAT: DOYMO
SERVEIS URBANS: BERRYSAR

ÍNDEX

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	3
1 MEMÒRIA	6
1.1 INTRODUCCIÓ	6
1.2 MEMÒRIA INFORMATIVA	9
1.2.1 Objecte	9
1.2.2 Situació i àmbit	9
1.2.3 Antecedents	10
1.2.4 Tramitació administrativa de l'expedient	11
1.2.5 Topografia, estat actual i infraestructures	15
1.2.6 Iniciativa	19
1.2.7 Estructura de la propietat	20
1.2.8 Planejament vigent i altres disposicions	21
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	34
1.3.1 Objectius	34
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat	35
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada	36
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres	46
1.3.5 Memòria social	49
1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	56
1.3.7 Fonament legal	57
1.3.8 Justificació altres riscos	59
1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis	63
1.3.10 Justificació regulació PEPS	65
1.3.11 Justificació regulació PEIPU	68
1.3.12 Avaluació de la perspectiva de gènere	69
1.3.13 Justificació servituds aeronàutiques Aeròdrom de Sabadell	71
1.3.14 Justificació de mobilitat sostenible	72
1.3.15 Justificació ambiental	73
1.3.16 Informe ambiental	74
1.3.17 Document compresiu	79
1.3.18 Informe de sostenibilitat econòmica	79
1.3.19 Alineacions, rasants i definició geomètrica	84
1.3.20 Urbanització i xarxes serveis	84
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	96
3 PLA D'ETAPES	114
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	118
4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	118

4.2	REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.....	121
4.3	VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA	122
5	NOTES SIMPLS ACREDITACIÓ TITULARITAT	132
6	REFERENCIES CADASTRALS	134
7	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC.....	136
8	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	138

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

ANNEX 3 ESTUDI DE COMPATIBILITAT AERONÀUTICA AERÒDROM SABADELL

ANNEX 4 INFORME D'AVALUACIÓ PATRIMONI HISTÒRIC

ANNEX 5 ESTUDI HISTÒRIC I PATRIMONIAL ELEMENT AI.75.EA PUNCERNAU GERMANS

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/20.000-1/2.500
I.02	Ortofotomapa	1/1.000
I.03.1	Planejament vigent. PGMOS	1/1.500
I.03.2	PEU Protecció del patrimoni i Catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals	1/1.000
I.04.1	Àmbit sobre base topogràfica	1/1.000
I.04.2	Topogràfic detallat	1/500
I.05	Parcel·lari	1/1.000
I.06	Reportatge fotogràfic	S/E
I.07.1	Xarxes de serveis. Abastament d'aigua	1/500
I.07.2	Xarxes de serveis. Sanejament	1/500
I.07.3	Xarxes de serveis. Subministrament de gas	1/500
I.07.4	Xarxes de serveis. Subministrament elèctric	1/500
I.07.5	Xarxes de serveis. Enllumenat	1/500
I.07.6	Xarxes de serveis. Telecomunicacions	1/500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Qualificació proposada	1/1.000
O.02	Ordenació de l'edificació	1/750
O.03	Alçats indicatius	1/500
O.04.1	Perímetres reguladors màxims normatius. Planta	1/1.000
O.04.2	Perfils reguladors màxims normatius. Seccions	1/500
O.04.3	Perfils reguladors màxims normatius. Seccions	1/500
O.05	Unitats Mímines d'Edificació	1/750
O.06	Gestió i sòl de cessió	1/1.000
O.07	Alineacions i rasants	1/500
O.08	Servituds aeronàutiques aeròdrom Sabadell	1/35.000-1/5.000

PLÀNOLS INDICATIUS ANNEXES

AN.01.1	Plantes -1, -2, -3 indicatives	1/500
AN.01.2	Planta baixa indicativa	1/500
AN.01.3	Planta primera indicativa	1/500
AN.01.4	Planta segona indicativa	1/500
AN.01.5	Planta tercera indicativa	1/500
AN.01.6	Planta quarta indicativa	1/500
AN.01.7	Planta cinquena indicativa	1/500
AN.01.8	Planta sisena indicativa	1/500
AN.02.1	Seccions longitudinals indicatives	1/500
AN.02.2	Seccions transversals indicatives	1/500
AN.03	Volumetria 3D	S/E
AN.04	Integració a la trama urbana	1/1.000
AN.05	Assolellament en planta sobre les illes veïnes	1/1.000
AN.06	Condicions seguretat en cas d'incendi	1/1.000
AN.07.1	Xarxes de serveis. Abastament d'aigua	1/500
AN.07.2	Xarxes de serveis. Sanejament	1/500
AN.07.3	Xarxes de serveis. Subministrament de gas	1/500
AN.07.4	Xarxes de serveis. Subministrament elèctric	1/500
AN.07.5	Xarxes de serveis. Enllumenat	1/500
AN.07.6	Xarxes de serveis. Telecomunicacions	1/500

DOCUMENT COMPRESIU

I.01	Situació i emplaçament	1/20.000-1/5.000
I.03.1	Planejament vigent. PGMOS	1/1.500
I.03.2	PEU Protecció del patrimoni i Catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals	1/1.000
O.01	Qualificació proposada	1/1.000
O.02	Ordenació de l'edificació	1/750
PSL	Suspensió de llicències	1/1.000

Introducció

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present planejament derivat suposa el desenvolupament de l'Àrea de Transformació no prioritària A27TN Pau Claris – Reina Elionor (PMU-99), d'acord a les previsions del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS).

Ens trobem davant d'una operació de transformació urbanística d'una illa del barri de Gràcia ocupada per edificacions residencials obsoletes i antigues naus industrials, envoltades per teixit residencial. Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat en el sí d'un entorn amb la trama consolidada a desenvolupar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

En base a l'aixecament topogràfic efectuat sobre una superfície de 6.791,89 m² el planejament preveu un ús dominant residencial de plurihabitatge amb un índex d'edificabilitat bruta de 1,75 m²st/m²s amb una superfície mínima de sòl de cessió del 50% a destinar prioritàriament a sistemes locals d'espais lliures (clau d-1). S'admet un sostre total màxim de 11.885,81 m² en *Zona Residencial en Volumetries Especials (Clau 1-8)*, corresponent al tipus d'edificació segons volumetria específica.

En relació a la tramitació del present PMU, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 2009 va adoptar l'acord de suspendre'n la seva aprovació definitiva fins a l'aportació d'un text refós amb uns sèrie de prescripcions (expedient 2009/036540/B). Aquest document pretén per tant continuïtat a la tramitació de l'expedient comentat.

D'altra banda el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS), de recent aprovació, inclou dos béns d'arquitectura industrial dins l'àmbit (elements arquitectònics AI.075.EA i AI.093.EA).

En relació al bé AI.075.EA es tracta d'una estructura de tres antigues naus amb coberta a doble vessant. El PEPS estableix un nivell de protecció 3 (NP.3 Parcial) per les dues naus que conformen la "U" amb front principal al carrer Pau Claris i un nivell de protecció 5 (NP.5 Documental) per la resta de construccions i espais lliures.

Pel que fa a l'element AI.093.EA es tracta d'una antiga nau industrial longitudinal de planta baixa que cobreix tot el front del carrer de Cellers i per la que es preveu un nivell de protecció 5 (Documental), que és compatible amb la desconstrucció, parcial o total, del bé catalogat.

Aquesta actuació pretén coordinar-se amb l'actuació municipal propera que es desenvolupa en continuïtat del tram del carrer Cellers entre els carrers de la Reina Elionor i Jacint Verdaguer, a tal efecte s'incorpora com a càrrega externa la participació en l'execució de les obres d'urbanització d'aquest carrer en els termes que es concretaran al Projecte d'Urbanització que desenvolupi aquest instrument de planejament d'acord amb el romanent del pressupost d'urbanització inicialment previst.

Memòria Informativa

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

1.2 MEMÒRIA INFORMATIVA

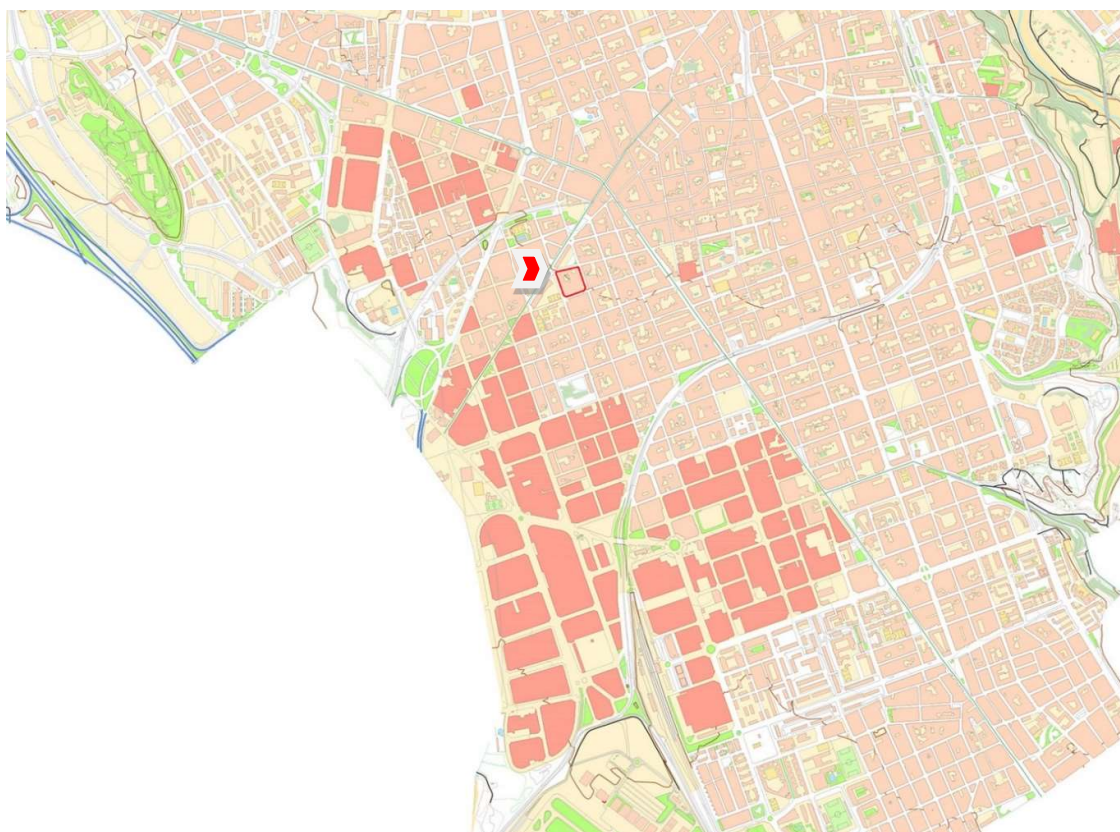
1.2.1 Objecte

L'objecte d'aquest planejament derivat és el desenvolupament urbanístic de l'Àrea de Transformació no prioritària A27TN Pau Claris – Reina Elionor, d'acord a les previsions del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS).

1.2.2 Situació i àmbit

L'àmbit que ens ocupa està situat a l'oest del nucli antic de la ciutat de Sabadell, a l'eixample del barri de Gràcia, i està conformat per una illa totalment consolidada amb antigues edificacions industrials i residencials en desús, delimitada pels carrers Pau Claris, Reina Elionor, Jacint Verdaguer i Cellers.

El sector inclou 10 parcel·les cadastrals que es corresponen a 10 registrals amb un total de tres propietaris. No inclou sòl públic o de domini públic.



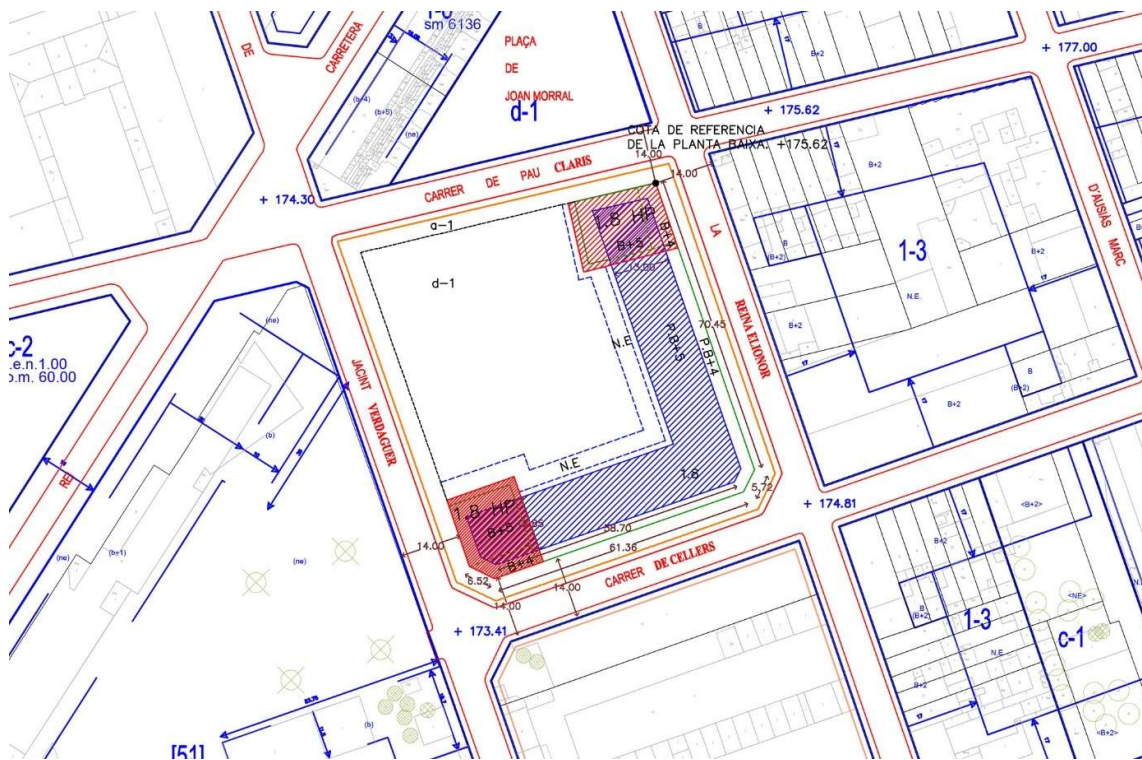
Situació de l'àmbit al barri de Gràcia en el sí de trama urbana de Sabadell. Font: pròpia base ICGC

Els terrenys objecte d'aquest projecte coincideixen amb les alineacions definides pel planejament i els carrer que l'envolten i engloben un àmbit de sòl de 6.791,89 m² d'acord a l'aixecament topogràfic detallat realitzat en data 13 de febrer de 2025 per l'empresa Georoca (s'inclou al capítol 7).

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica 1.01 – *Situació i emplaçament*, 1.04.1 – *Àmbit sobre base cartogràfica* i 1.04.2 – *Topogràfic detallat*.

1.2.3 Antecedents

El sector A27TN va ser objecte de redacció i tramitació del corresponent Pla de Millora Urbana (PMU) iniciat l'any 2007 sota la iniciativa de l'empresa SAN MARCOS CIPSA S.L., un dels actuals titulars i promotor de la present iniciativa.



Exret del plànol 5.6 del PMU del 2009. Font: Ajuntament de Sabadell.

En relació a l'edificació residencial, el PMU proposava aleshores una ordenació mitjançant un edifici en forma de "L" amb façana als carrers de Cellers i de la Reina Elionor de planta baixa, quatre plantes pis i una cinquena planta reculada 3 m respecte l'alineació d'aquests vials. El PMU preveia un sostre total de 11.862 m², dels quals 11.362 m² corresponien a ús residencial i 500 m² a ús comercial.

L'espai lliure quedava situat a la banda nord-oest de l'illa, amb una superfície de 2.712 m², amb continuïtat visual amb la Plaça de Joan Morral a l'altre banda del carrer de Pau Claris, i tocant a l'equipament educatiu existent a l'altre banda del carrer de Jacint Verdaguer.

Apuntar que a principis del 2024 va quedar definitivament aprovat el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS) que inclou dos elements dins l'àmbit. L'ordenació de l'àmbit haurà de compatibilitzar el manteniment dels valors patrimonials identificats per aquest.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de juny de 2009 va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva del present PMU A27TN fins a l'aportació d'un text refós amb una sèrie de prescripcions. Aquest document pretén per tant donar continuïtat a la tramitació de l'expedient comentat i adequar-lo a les prescripcions de l'esmentat acord de suspensió de l'aprovació definitiva.

Tal i com es detalla al següent capítol, de l'esmena d'aquestes prescripcions se'n deriven canvis substancials en l'ordenació, concretament a l'hora de valorar la relació que s'estableix entre la nova edificació i l'antiga fàbrica Sallarès Deu, element d'un gran valor patrimonial.

Aquest aspecte ens porta al que estableix l'article 112.1.b) del RLUC, que preveu un cas com el que ens ocupa en el que l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió del tràmit d'aprovació definitiva comporten un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament. Caldrà, d'acord al precepte comentat, que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública

1.2.4 Tramitació administrativa de l'expedient

Es relaciona a continuació la tramitació administrativa de l'expedient fins arribar al present. Com s'exposa a continuació aquest Pla de Millora Urbana (PMU) ha estat objecte d'aprovació inicial, provisional, i l'aprovació definitiva es troba suspesa.

La redacció i tramitació d'aquest PMU del sector A27TN es va iniciar l'any 2007 sota la iniciativa de l'empresa SAN MARCOS CIPSA S.L., un dels actuals titulars i promotor de la present iniciativa.

El PMU va ser **aprovat inicialment** per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sabadell en sessió de 23 de novembre de 2007.

L'expedient va ser exposat al públic per termini d'un mes, en els mitjans de difusió establerts al seu dia per l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Durant el període d'informació pública no es van presentar al·legacions.

Segons consta a l'expedient, en relació als informes d'organismes, en data 3 de juny de 2009 es va incorporar a l'expedient l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès el 3 de juny de 2009 en sentit favorable, si bé condicionat al compliment de les prescripcions següents:

- *Cal modificar el redactat de la regulació de la clau 1.8 HP en tant que l'ús d'aquesta clau no es dominant, sinó exclusiu.*
- *Ates que el planejament no estableix cap densitat per habitatges, en coherència amb el document de Pla Local de l'Habitatge (PLH) i en compliment de l'objectiu de solidaritat urbana del municipi, cal que el Pla de millora urbana reculli les dades del PLH relatives al nombre d'habitatges previstos al sector pels diferents règims. A aquest respecte, es recorda que caldrà tenir en compte que el Decret 244/2005, de 8 de novembre, fixa la superfície màxima dels habitatges amb protecció oficial en 90 m² útils, i que en tot cas caldria garantir una certa diversitat tipològica pel que fa a la superfície dels habitatges amb protecció previstos en el sector.*

En data 15 de juny de 2009 es va incorporar a l'expedient l'informe de la Direcció General del Patrimoni Cultural, emès en data 11 de juny en sentit desfavorable en base a les consideracions següents:

- *Manca una secció volumètrica per tal de poder valorar la relació que s'estableix entre la nova edificació i l'antiga fabrica existent, element d'un gran valor patrimonial, i per tant caldria completar el document amb aquesta informació i trametre-la de nou al Departament als efectes de la seva valoració.*
- *Qualsevol tasca que impliqui moviments de terres s'ha de dur a terme sota control arqueològic.*

L'aprovació provisional va ser acordada pel Ple municipal de l'Ajuntament de Sabadell en sessió de 3 de març de 2009.

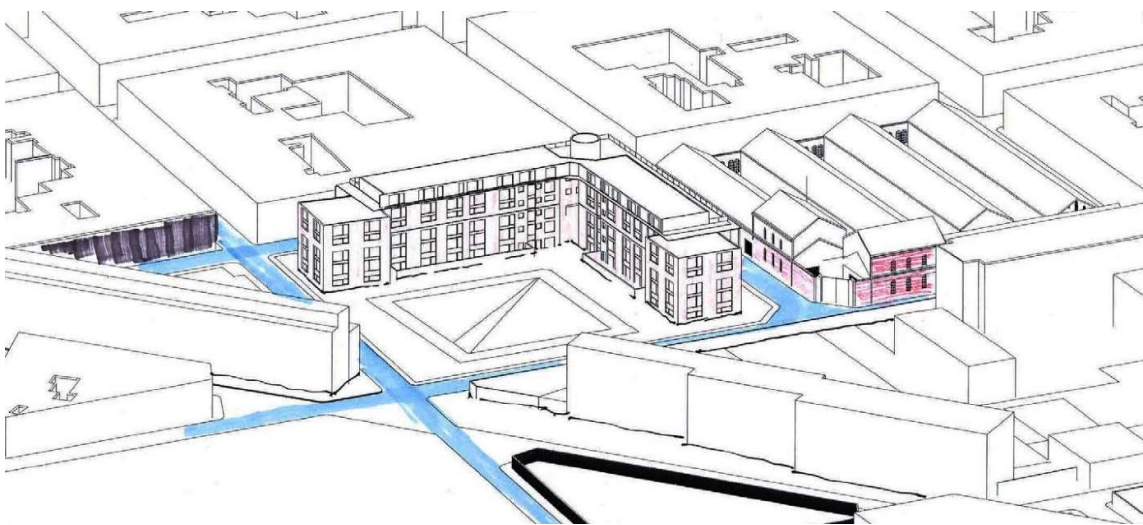
Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en sessió de 18 de juny de 2009 va adoptar l'acord de suspendre l'**aprovació definitiva** fins a l'aportació d'un text refós amb uns sèrie de prescripcions (expedient 2009/036540/B) que es relacionen a continuació:

1 Suspendre l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana de l'àrea de transformació d'us A-27TN, situada a l'illa delimitada pels carrers de Pau Claris, de la Reina Elionor, de Cellers, i de Jacint Verdaguer, de Sabadell, promogut

per la mercantil San Marcos CIPSA, SL i trames per l'Ajuntament, fins a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per incorporar les prescripcions següents:

- 1.1. Cal sol·licitar informe a la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment en relació amb la compatibilitat entre l'ordenació proposada i les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell.
- 1.2 Cal fixar el paràmetre de densitat neta expressat en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge, d'acord amb l'indicat a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de 3 de juny de 2009.
- 1.3 Cal completar la reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública del 20% del sostre residencial per habitatge protegit i del 10% del sostre residencial per a preu concertat en relació al sostre residencial total previst pel Pla general.
- 1.4 Cal completar la documentació amb una secció volumètrica per tal de poder valorar la relació que s'estableix entre la nova edificació i l'antiga fàbrica Sallarès Deu, element d'un gran valor patrimonial, i sol·licitar un nou informe a la Direcció General del Patrimoni Cultural.
- 1.5 En la regulació de les condicions d'ús en la zona residencial en volumetries especials d'habitatge protegit (clau 1.8HP), cal establir que l'habitatge plurifamiliar amb protecció oficial sigui l'únic us admès.
- 1.6 Cal corregir l'errada material gràfica detectada en els plànols 5.5, 5.6 i 5.7 per tal de fer coincidents les alineacions de les edificacions, els límits de zona i l'amplada del carrer de Cellers.

La prescripció 1.4 en particular demana valorar la relació entre la nova edificació proposada i l'antiga fàbrica Sallarès Deu, element d'un gran valor patrimonial. Més que la consideració d'una secció en concret, i per tal de valorar dita relació, cal prendre en consideració que el PMU proposava un nou front edificat continu de planta baixa, quatre plantes pis i una cinquena planta reculada 3 m en tota la longitud del carrer Cellers entre els carrers de Reina Elionor i Jacint Verdaguer (veure imatge a continuació).



Extret del plànol annex A 6.4 del PMU del 2009 en el que s'observa que l'ordenació dona l'esquena al conjunt de Sellarès Deu.
Font: Ajuntament de Sabadell.

D'aquesta forma, si s'analitza la relació de l'ordenació volumètrica prevista en relació al conjunt fabril Sallarès Deu, s'observa que el front edificat continu alineat al carrer Cellers suposa una obstrucció visual creant un efecte pantalla del conjunt que no fa possible la continuïtat de l'espai lliure del propi PMU, aspecte que dificulta la connexió dels dos àmbits. Correspon concloure així doncs que la relació entre les dues illes no és l'adequada i que per tant caldria replantejar l'ordenació del PMU als efectes d'assolir una millor integració entre elles. Seria desitjable plantejar una ordenació que tingués la capacitat d'integrar el conjunt i posés en valor l'exigència de la protecció patrimonial del conjunt de Sallarès Deu.

Així doncs, en base a la consideració de la prescripció 1.4, correspon la reformulació de l'ordenació plantejada, de forma que aquesta resulti més respectuosa i prengui en consideració la integració de l'entorn i dels valors patrimonials. S'exposa aquest aspecte més àmpliament al capítol 1.3.3. d'aquest PMU. Resumidament, es veurà que la nova ordenació objecte d'aquest PMU preveu un nou parc urbà amb una configuració espacial nord sud que quedarà delimitat a la banda sud per la façana de les naus Sallarès Deu, integrant d'aquesta manera el conjunt de les dues illes i l'entorn. D'altra banda al carrer Reina Elionor es busca integrar el PMU amb el conjunt de Sellarès Deu promovent volumètricament una lectura de conjunt de les dues illes.

D'acord a tot allò comentat arran de l'esmena de les prescripcions de la CTUB es constata que se'n deriven canvis substancials en l'ordenació, a fi de garantir una bona integració de la proposta amb l'element protegit i l'entorn. El nou plantejament a més, permet integrar els nous elements protegits del PEPS

En aplicació del que preveu l'article 112.1.b del RLUC correspon que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.

Article 112. Nova informació pública en la tramitació del planejament

112.1 En la tramitació dels plans urbanístics, cal procedir a obrir un nou termini d'informació pública i, si s'escau, d'audiència, en els següents casos:

(...)

b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic comporti un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, cal que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.

Després en data 9 de febrer de 2011 es va incorporar a l'expedient l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, emès en data 20 de gener de 2011 en sentit desfavorable.

Més recentment i des de l'any 2024 s'han produït diferents sessions de treball amb els serveis tècnics de l'Ajuntament de Sabadell per tal reprendre la tramitació del PMU i reformular-ne l'ordenació proposada. Entre d'altres i en el sí d'aquest procés es va presentar aquest projecte davant de la Taula de Patrimoni de l'Ajuntament de Sabadell en data 7 de novembre de 2025.

1.2.5 Topografia, estat actual i infraestructures

TOPOGRAFIA

La configuració topogràfica ve determinada per un terreny pràcticament pla. En la direcció nord sud entre els carrers Pau Claris i Cellers trobem una diferència de cota de només 60 centímetres el que suposa un pendent descendent constant en el sentit nord sud del 0,7 %.



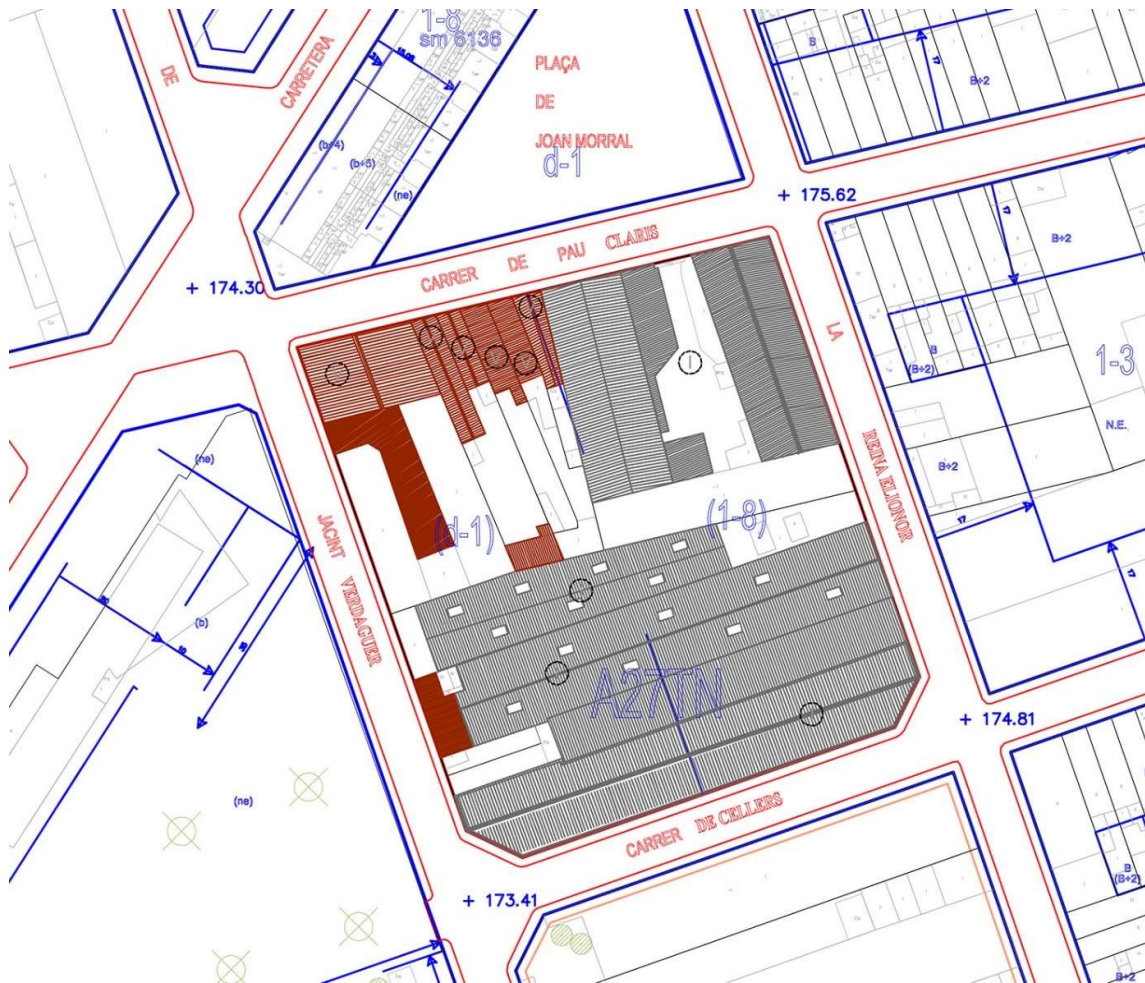
Imatge de l'aixecament topogràfic elaborat el 13 de febrer de 2025 per Georoca (segons plànol I.04.2). Font: pròpia

En la direcció est oest entre els carrers Reina Elionor i Jacint Verdaguer trobem una diferència de cota de l'entorn de 1,30 metres el que suposa un pendent descendent constant en el sentit est oest del 1,7 %.

Els carrers colindants presenten pendents que oscil·len entre el menor de 0,95% (Reina Elionor) i el major de l'1,72% (Cellers)

ESTAT ACTUAL

Els plànols I.02 – Ortofotomapa, I.04.1 – Àmbit sobre base cartogràfica i I.06 – Reportatge fotogràfic de la documentació gràfica permeten observar l'estat actual dels sòls. Ens trobem a l'exemple del barri de Gràcia en un punt on antigament coexistien a la ciutat la trama urbana de casetes estretes amb pati posterior i les peces grans de les naus de la indústria tèxtil en planta baixa.



Imatge dels plànols d'informació del PMU 2009. En gris antigues edificacions industrials i en sèpia les antigues edificacions residencials. Font: PMU (aprovació 2009)

L'àmbit objecte d'aquest PMU està ocupat actualment per antigues edificacions residencials i industrials obsoletes, envoltades per teixit residencial, amb edificis d'habitatge i equipaments amb alçades variables que se situen a B+2 a l'est, i a nord, amb la plaça Joan Morral entremig, amb un bloc

plurifamiliar alineat a la carretera de Molins arriben a B+5. A l'oest trobem un equipament educatiu amb l'espai exterior i l'edificació del CEIP Teresa Claramunt.

Les edificacions existents a l'àmbit són predominantment antigues edificacions industrials, tret d'un petit front residencial al C/Pau Claris. Les antigues naus industrials es troben desocupades tret de les de la cantonada Pau Claris i Reina Elionor (finca 1) on hi trobem espais de magatzem. Les edificacions d'habitatges es troben en mal estat de conservació i actualment cap d'elles es troba habitada.

L'estructura parcel·laria es correspon a l'ús, parcel·la gran pel que fa a l'activitat industrial i parcel·la petita i estreta per les edificacions residencial. L'alçada generalitzada és la que correspondria a la planta baixa i dos plantes pis pels habitatges i planta baixa o planta baixa i pis per les antigues edificacions de la indústria tèxtil.

Com s'ha comentat el Pla especial de Patrimoni (PEPS) inclou al catàleg dos elements arquitectònics, AI.075.EA i AI.093.EA. Concretament planteja la conservació parcial de les dues naus perpendiculars al carrer Pau Claris que trobem a la cantonada entre els carrers Pau Claris i Reina Elionor.



Imatge del carrer Pau Claris on es combinen antigues edificacions residencials i industrials. Font: pròpia.

La imatge anterior il·lustra el front nord la illa que ens ocupa conformat pel carrer Pau Claris. S'observa en aquest front la coexistència comentada entre les antigues casetes estretes amb les naus industrials. Les dues naus al fons de la imatge es troben catalogades al PEPS (AI.75.EA). A l'esquerra de la imatge queda la plaça Joan Morral que confronta amb un bloc de plurihabitatge de B+5 amb façana a la carretera de Molins.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

Ens trobem amb una trama urbana consolidada i tots els carrers que envolten l'àmbit es troben actualment urbanitzats i contenen les diferents xarxes de subministrament i serveis d'acord al que es detalla a la sèrie de plànols I.08 de la documentació gràfica d'informació.

Així doncs en el cas que ens ocupa es tracta principalment de connectar-se a les xarxes existents pel que fa a les noves edificacions que es proposen i portar els treballs necessaris per completar la urbanització del nou espai lliure públic a preveure.

Es relaciona a continuació una breu descripció dels serveis existents.

La xarxa de distribució d'aigua discorre soterrada i envolta tota la illa, existint registres d'aigua en tots els carrers. Aquesta discorre per la vorera colindant amb l'àmbit d'actuació en tots els front excepte en el carrer Reina Elionor que ho fa soterrada a la voravia oposada. Trobem així mateix dos hidrants contra incendis soterrats i senyalitzats, un en la cruïlla carrer Jacint Verdaguer i carrer Pau Claris i l'altre en el carrer Cellers i el carrer Jacint Verdaguer. El subministrament des de l'empresa CASSA (Aigües de Sabadell) que pertany al grup AGBAR.



Imatge del carrer Jacint Verdaguer. Font: Pròpia.

La xarxa de sanejament és actualment unitària amb col·lectors generals als eixos del carrers que van des de 1040 mm fins a 1060 mm i presenten pous de registre i embornals en correcte estat als carrers del perímetre. Trobem un pou en cadascuna de les quatre interseccions dels carrers perimetrals. Es tracta d'un servei de gestió municipal. El sanejament es condueix a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) de Sabadell en una situació propera a l'aeròdrom de Sabadell.

La pavimentació dels carrers és amb aglomerat en calent, vorades de formigó i voravies pavimentades amb panot tradicional de 20 x 20 centímetres.

La il·luminació dels carrers és mitjançant braços penjats a façana. Es tracta d'un servei de gestió municipal.

La xarxa elèctrica inclou una estació transformadora d'ENDESA situada dins les finques privada i amb accés al carrer Reina Elionor i per tant en aquesta voravia i també a la voravia colindant a l'àmbit hi ha conductors de mitja tensió soterrats. Pel que fa a la distribució de baixa tensió també es disposa de cablejat soterrat, tubulars i arquetes als mateixos carrers que alimenten les diferents edificacions residencials i d'activitats existents. També surten puntualment conductors aeris subjectats amb palometes en façana.

La xarxa de gas està soterrada i trobem dues escomeses al carrer Pau Claris i dues més al carrer Reina Elionor. Trobem canonades de polietilè de diàmetres PE110 i PE160 a la voravia colindant a l'àmbit als carrers Jacint Verdaguer i Pau Claris i també una canonada a la vorera contrària del carrer Reina Elionor. La companyia subministrador a la zona és GAS NATURAL

La xarxa de telecomunicacions és aèria a tot l'àmbit essent les principals companyies en la zona TELEFÒNICA i ONO.

1.2.6 Iniciativa

La iniciativa del PMU és privada i correspon a les mercantils TQ-MR FAMILY II SLU, amb NIF B55339121 i domicili fiscal a Girona (17001), Avinguda Jaume I, 32 baixos i SAN MARCOS CIPSA SL, amb NIF B64310741 i domicili fiscal a Sant Feliu de Codines (08182), Ronda Esports, 3.

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC). Ha estat redactada per l'arquitecte Oriol Monfort Casas, tècnic competent d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC.

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor OM Urbanisme i Arquitectura SL a al carrer Balmes, 109, 2-2. 08008 de Barcelona.

1.2.7 Estructura de la propietat

Es presenta a continuació d'acord amb la informació cadastral i registral disponible l'estructura de la propietat de l'àmbit. Com es pot observar a la taula que s'adjunta a continuació, es tracta d'un àmbit conformat per 10 parcel·les cadastrals que es corresponen amb 10 finques registrals. No s'inclouen sòls de domini públic. L'estructura de la propietat queda representada gràficament al plànol 1.05 – *Parcel·lari* dels plànols d'informació urbanística.

Es tracta d'un àmbit de tres propietaris, dos dels quals (TQ-MR FAMILY II SLU i SAN MARCOS CIPSA, SL) ostenten el 73,94% superfície de l'àmbit i són responsables del desenvolupament de la present iniciativa.

S'acompanyen les corresponents notes simples de les finques al capítol 5 del present document als efectes d'acreditació de la titularitat i les referències cadastrals de totes les parcel·les al capítol 6.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (CADASTRE I TOPOGRÀFIC)

		CADASTRE		Superfície dins sector (topogràfic) m ²
		Referència Cadastral	Superfície m ²	
1	c/ JACINT VERDAGUER 37	5294601DF2959H0001RB	921	920,86
2	c/ PAU CLARIS 121-119	5294602DF2959H0001DB	90	90,07
3	c/ PAU CLARIS 119	5294603DF2959H0001XB	270	269,87
4	c/ PAU CLARIS 117	5294604DF2959H0001IB	178	177,80
5	c/ PAU CLARIS 115	5294605DF2959H0001JB	174	174,16
6	c/ PAU CLARIS 113	5294606DF2959H0001EB	94	94,04
7	c/ PAU CLARIS 87	5294607DF2959H0001SB	1.772	1.769,81
8	c/ JACINT VERDAGUER 45	5294608DF2959H0001ZB	1.089	1.088,47
9	c/ CELLERS 90	5294609DF2959H0001UB	1.486	1.484,71
10	c/ JACINT VERDAGUER 43	5294610DF2959H0001SB	722	722,10
TOTAL PMU A27TN			6.796,00	6.791,89

QUADRE NUM. 2: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (REGISTRE)

REGISTRE DE LA PROPIETAT núm. 2 SABADELL				Superfície dins sector (topogràfic) m²
Finca Registral	Superfície m²	Titular		
1	6.586	927,82	TQ MR FAMILY II SLU	
2	3.327	381,66	TQ MR FAMILY II SLU	
3	11.650	74,92	SAN MARCOS CIPSA, SL	
4	3.340	197,93	TQ MR FAMILY II SLU	
5	6.525	78,04	TQ MR FAMILY II SLU	
6	16.168	92,76	SAN MARCOS CIPSA, SL	
7	7.116	1.800,00	XAROL, SA	
8	8.572	1.081,94	TQ MR FAMILY II SLU	
9	39.572	1.489,94	TQ MR FAMILY II SLU	
10	10.868	716,06	TQ MR FAMILY II SLU	
TOTAL		6.841,07		
			6.791,89	

1.2.8 Planejament vigent i altres disposicions

PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL (PGMOS)

El planejament vigent és el Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 31 de juliol de 2000 i publicat en el DOGC el 2 d'octubre de 2000.

Igualment correspon destacar les figures de planejament següents que també són d'aplicació a l'àmbit:

- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR), aprovat definitivament en data 22 de febrer de 2007. (DOGC 03.05.07).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell per a la regulació dels usos comercials (MPG-79) aprovada definitivament en data 10 de gener de 2012 (DOGC 07.02.2012).
- Modificació puntual de les Normes Urbanístiques del MPG-8-TR amb relació als paràmetres reguladors dels sistema d'ordenació per volumetria específica (MPG-118), aprovada definitivament en data 5 de juny de 2018 (DOGC 19.06.18).

En la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel PMU es preveu (superfícies no adaptades al topogràfic detallat segons realitat física):

- Característiques Generals
Ús dominant..... Residencial (plurihabitatge)
Superfície àmbit.... 6.778 m²

- Aprofitament privat (clau 1-8)
Superfície màxima del sòl..... 3.389 m² sòl (50%)
Edificabilitat màxima bruta..... 1,75 m² sostre privat / m²sòl àrea
Sostre màxim..... 11.862 m²
El planejament no estableix una densitat màxima d'habitatges.

- Distribució sòl públic (clau d-1)
Superfície mínima del sòl de cessió..... 3.389 (50%)
Sistema d'espais lliures..... 3.389

Pel que fa a les qualificacions, el planejament vigent preveu, amb caràcter indicatiu, les següents:

1) Zona residencial en volumetries especials (clau 1.8)

Comprèn aquells sòls residencials situats dins dels teixits existents caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris.

- Condicions d'ús: l'ús dominant serà plurihabitatge.
- Superfície màxima de la zona residencial en volumetries especials (clau 1-8): 50% de la superfície total de l'àrea A27TN, equivalents a **3.389** m² de sòl

- Condicions d'ordenació:

- Sistema d'ordenació: volumetria específica
- Ocupació màxima 100%
- Edificabilitat màxima bruta: 1,75 m² sostre privat /m² sòl àrea A27TN

2) Sistema de places i jardins urbans (clau d.1)

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície igual o inferior a una hectàrea i mitja (1,5 ha) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

- El sòl qualificat com a parc veïnal serà de titularitat pública.
- Condicions d'ús:
 - Ús dominant: lleure
 - Usos compatibles: aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

El PGMOS, encara que estableix que el desenvolupament de l'àmbit A27TN que ens ocupa es resoldrà per mitja de planejament especial, fixa amb caràcter normatiu bàsic els paràmetres fonamentals que determinen l'ús dominats residencial, les reserves de sòl de cessió i el sostre edificable que li correspon, d'acord a la fitxa urbanística del sector que s'acaba de comentar i que s'acompanya a continuació. Els paràmetres fonamentals comentats que tenen caràcter normatiu bàsic es troben ressaltats en gris a la fitxa urbanística que s'acompanya a continuació.

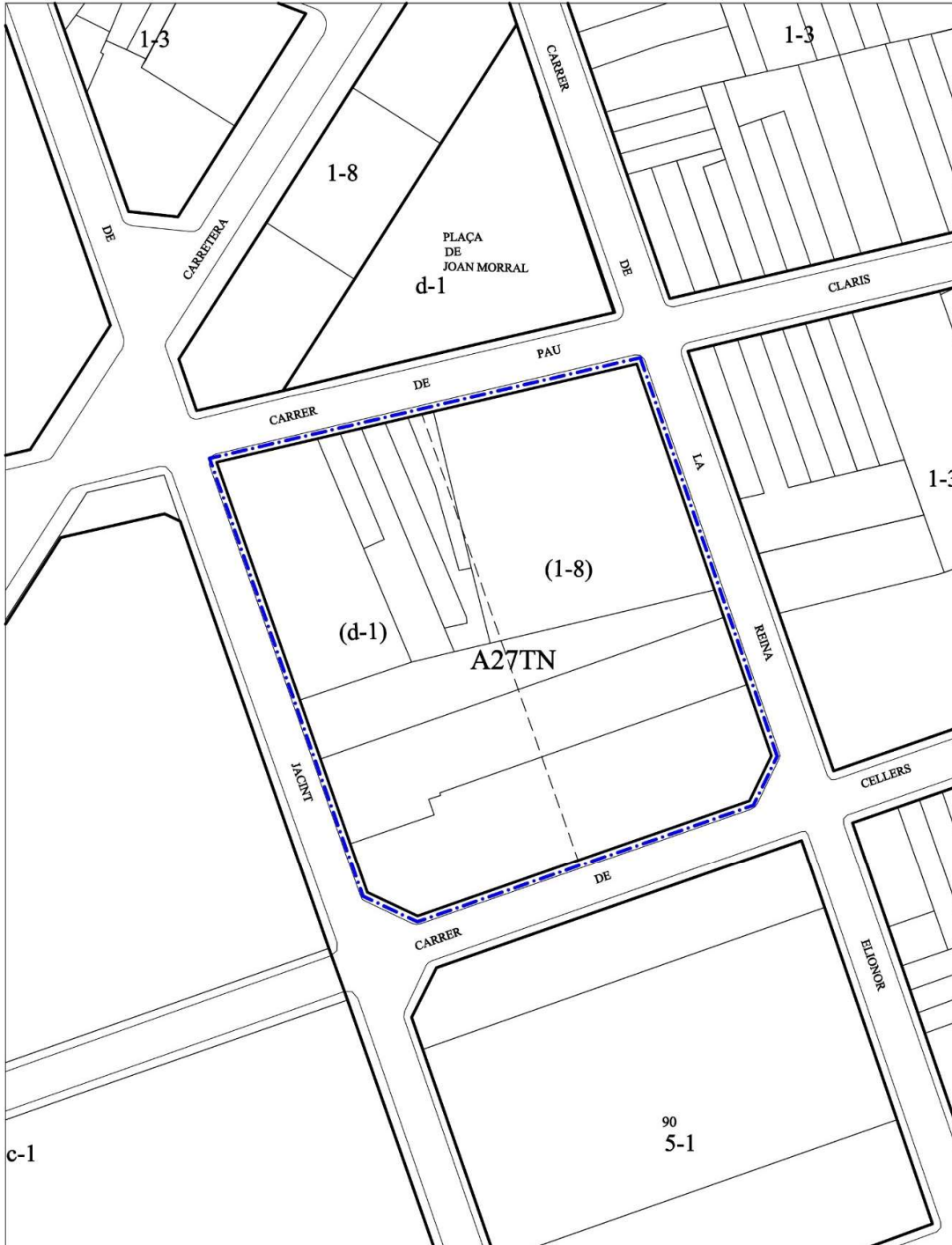
ÀREA A DESENVOLUPAR PEL PLANEJAMENT ESPECIAL



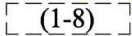

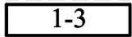

A27TN

DENOMINACIÓ: PAU CLARIS - REINA ELIONOR
 ÀMBIT: c/ de Pau Claris - c/ de la Reina Elionor - c/ de Cellers



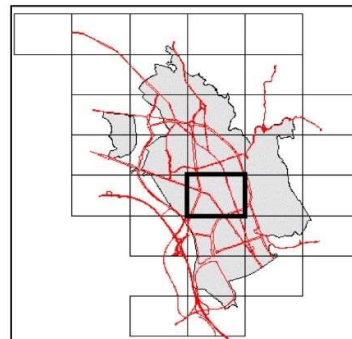
ESCALA 1/1000



	ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL A DESENVOLUPAR		VIARI DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA
	ORDENACIÓ URBANÍSTICA INDICATIVA		VIARI EXISTENT
	ORDENACIÓ URBANÍSTICA		COTA AMPLADA DE CARRER

ÀREA A DESENVOLUPAR PEL PLANEJAMENT ESPECIAL
A27TN
DENOMINACIÓ: PAU CLARIS - REINA ELIONOR
ÀMBIT: c/ de Pau Claris - c/ de la Reina Elionor - c/ de Cellers

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: SÒL URBÀ
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: PLA GENERAL

TIPUS: TRANSFORMACIÓ D'ÚS NO PRIORITÀRIA


s/N-2 e:1/2000 Full 22

FITXA NORMATIVA
OBJECTIUS GENERALS:

- Estructuració urbana i millora de la qualitat ambiental, amb la creació d'espais lliures que configuren nous recorreguts i possibilitin l'eixamplament del viari actual.
- Incorporació de dotacions comunitàries segons necessitats i situació estratègica.
- Obtenció de sòl ,per cessió lliure i gratuïta, destinat a sistemes viaris, espais lliures i equipaments comunitaris
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.
- Dotació de places d'aparcament per tal d'equilibrar el dèficit que existeix a les àrees centrals consolidades.

CARACTERISTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m ²	%
Superfície total de l'àrea (m ² de sòl)	6.778	100,0%
Ús global: Residencial		
APROFITAMENT PRIVAT		
Superfície màxima de sòl: (1-8)	3.389	50,0%
Sostre màxim (m ²)	11.862	
Edificabilitat màxima neta (m ² sostre privat / m ² sòl privat)	3,50	
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre privat /m ² sòl àrea)	1,75	
DISTRIBUCIO DEL SOL PUBLIC		
Superfície mínima de sòl de cessió:	3.389	50,0%
Sistema d'espais lliures (d-1)	3.389	50,0%
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px; vertical-align: middle;"></div> Ús global, coeficients i percentatges amb caràcter normatiu bàsic.		

REGULACIÓ COMERCIAL

Arrel de la tramitació de la MPG-79, sobre la regulació d'usos comercials, de forma paral·lela es va portar a terme la delimitació i aprovació de la Trama Urbana Consolidada i l'Àrea de centralitat comercial, aprovada en data 19 d'octubre de 2010 (DOGC 09.11.2010). Més endavant, amb la tramitació de la MPG-65 (Text Refós de la Modificació puntual del PGMOS al Sector "E" de Can Gambús), es va modificar aquesta delimitació, aprovada en data 7 de novembre de 2016 (DOGC 22.02.2017) que es copia a continuació:

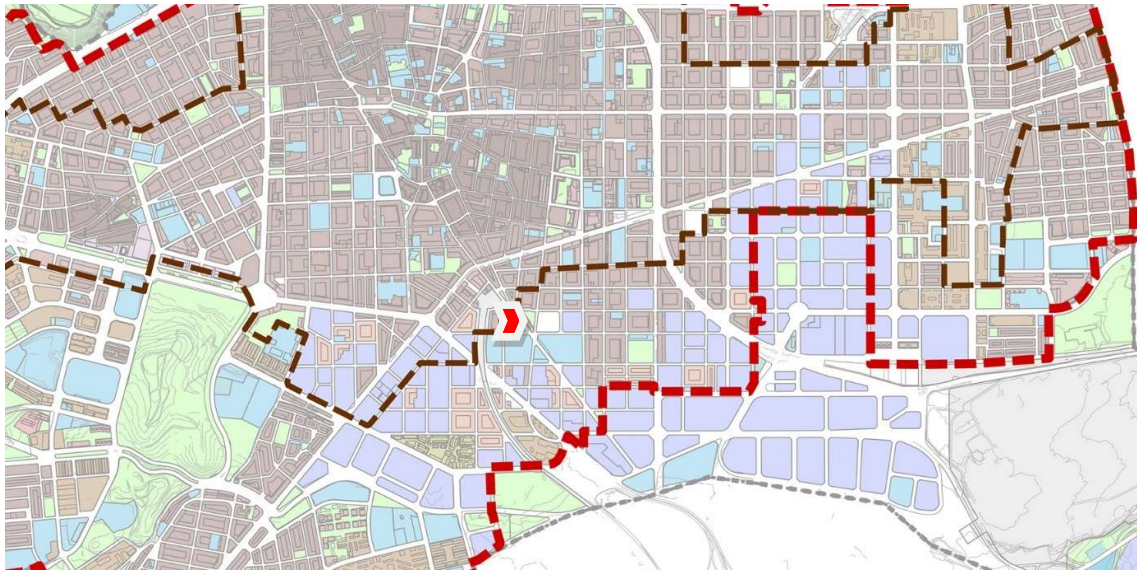
Relació de documentació continguda en aquest annex en dos plànols:

a) Delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) i de l'Àrea de centralitat comercial (ACC).

Aquest document té caràcter informatiu.

(...)

L'àmbit del PMU que ens ocupa no es troba inclòs dins l'ACC i sí que es troba dins de la TUC



Imatge extreta del plànol DOCUMENT (1.a) TRAMA URBANA CONSOLIDADA I ÀREA DE CENTRALITAT de l'annex 5 d'acord a la MPG-117 (no és un document normatiu atès que la MPG-117 no és encara vigent). Font: Web Ajuntament.

PLA ESPECIAL D'INTERVENCIÓ EN EL PAISATGE URBÀ (PEIPU)

El Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51-TR), amplia l'àmbit del PEIPU inicial a tot el sòl urbà i urbanitzable del municipi des de la voluntat de potenciar la reflexió sobre el paisatge urbà i l'adequació de les noves intervencions a l'entorn.

L'àmbit del present PMU no es troba inclòs dins l'àrea d'especial protecció, si bé queda inclòs en l'àmbit d'aplicació de les Normes d'Aplicació General (NAG) que el Pla especial defineix, així com també en el sector general d'aplicació de les Normes d'aplicació urbana (NAU) en el que es consideren valors a incorporar en les intervencions que es programin la qualitat arquitectònica, l'atenció en la relació amb l'entorn, en la composició volumètrica de l'actuació i en la seva relació amb el conjunt del front edificat i l'adequació del ritme i dels elements formals i constructius de composició de façana, així com dels materials, textures i colors proposats.



Imatge extreta del plànol 4.1 (zoom). La fletxa situa l'àmbit. Font: Web Ajuntament.

PLA ESPECIAL PATRIMONI (PEPS)

El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS) va ser aprovat definitivament per a Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en la sessió de 23 de gener de 2024 (DOGC 05.02.2024).

El PEPS inclou dos béns de protecció urbanística (BPU) d'arquitectura industrial (AI) dins l'àmbit del present PMU, concretament els elements arquitectònics (EA) AI.075.EA (Puncernau Germans) i el AI.093.EA (Nau industrial al carrer de Cellers). Aquests es troben representats gràficament al plànol d'informació I.03.2 d'aquest PMU.

En relació al bé AI.075.EA es tracta d'una estructura de tres antigues naus industrials amb coberta a doble vessant disposades en "U", amb un pati central obert per la cara nord (accés carrer Pau Claris). El PEPS estableix un nivell de protecció 3 (NP.3 Parcial) per les dues naus que conformen la "U" amb front principal al carrer Pau Claris i un nivell de protecció 5 (NP.5 Documental) per la resta de construccions i espais lliures..

A la fitxa es recull que el valor està en la seva estructura tipològica, reflectida en la volumetria original, i la imatge general externa a través de la composició de les façanes i la preservació de les obertures. S'afegeix també les estructures que suporten la coberta i les característiques formals de la mateixa.

Per la resta del conjunt no té reconeguda una protecció física, llevat d'alguns dels seus elements característics que li confereixen una particular imatge exterior. Així mateix per les característiques inherents del bé el PEPS no considera un entorn de protecció concret.

Pel que fa al AI.093.EA es tracta d'una antiga nau industrial longitudinal de planta baixa que cobreix tot el front del carrer de Cellers i per la que es preveu un nivell de protecció 5 (Documental). Aquest bé catalogat no té reconeguda una protecció física.

Es podrà procedir en aquest cas a la desconstrucció, parcial o total, del bé catalogat. Caldrà, però, justificar mitjançant un estudi patrimonial que en el moment que es plantegi una actuació sobre el mateix, aquest no disposa de valors acreditats.

S'inclouen a l'annex 4 d'aquest PMU les corresponents fitxes del PEPS dels dos elements identificats així com un informe d'avaluació del patrimoni històric. L'annex 5 incorpora un estudi històric i patrimonial de l'element AI.075.EA.

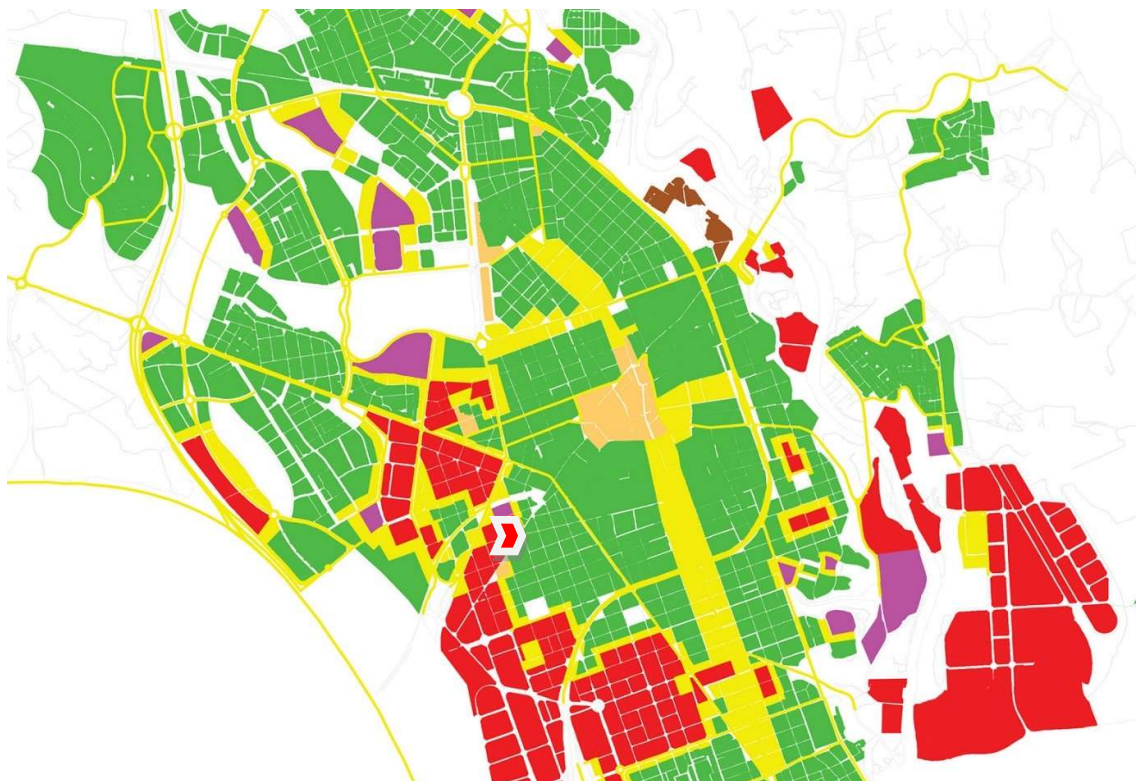
MAPA DE CAPACITAT ACÚSTICA DE SABADELL

L'objectiu del Mapa de Capacitat Acústica de Sabadell és definir els nivells límits d'immissió de soroll per cada zona i carrer del municipi de Sabadell, d'acord amb els criteris contemplats en el Decret 176/2009.

El Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica contempla que la planificació general del territori i el planejament urbanístic, general o derivat, han d'incloure la zonificació acústica del territori en funció de les següents zones acústiques:

- Zona de sensibilitat acústica alta (A)
- Zona de sensibilitat acústica moderada (B)
- Zona de sensibilitat acústica baixa (C)
- Zones de soroll

L'àmbit del present PMU es troba inclòs dins la zonificació acústica A4 (dia/tarda 65 dB(A) i nit 55 dB(A)).



Imatge extreta del plànol A1caF01 (zoom) del Mapa de Capacitat acústica. La fletxa situa l'àmbit. Font: Web Ajuntament.

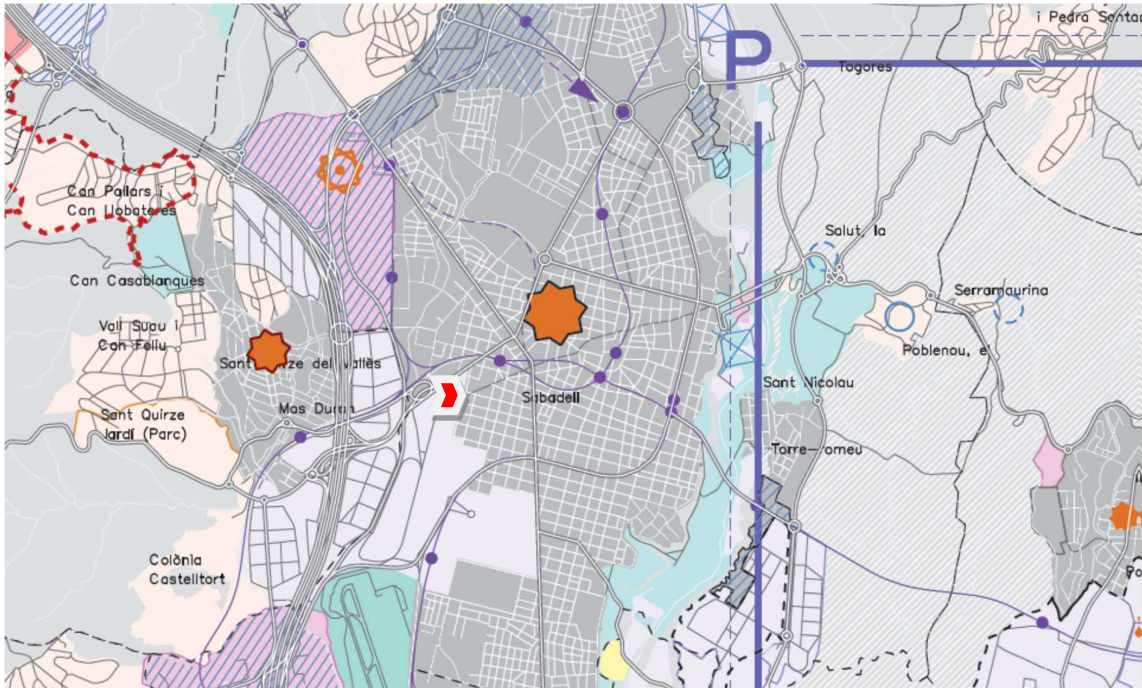
PLANEJAMENT TERRITORIAL

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ

La Llei 1/1995, de 16 de març, per la que s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya, mitjançant la modificació operada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, preveu set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials de Catalunya, entre els quals figura l'àmbit metropolità que comprèn les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

El Pla territorial metropolità de Barcelona va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya (GOV/77/2010) en data 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010).

D'acord amb el PTM esmentat, l'àmbit objecte d'aquest projecte es troba dins d'un àmbit de centre urbà, amb zonificació com a nuclis urbans i les seves extensions. Es recullen a continuació els articles de les normes del PTM esmentat que es refereixen a aquest tipus de sòl:



Emplaçament de l'àmbit dins sòl de nucli urbà i les seves extensions. Plànol 02.3 del PTM. Font: Web Gencat

Article 3.3 Tipus de teixits urbans

1. En els plànols del Pla es distingeixen, d'una banda, amb la denominació de nuclis i àrees urbanes, els assentaments de naturalesa complexa formats pels nuclis històrics i les seves extensions per continuïtat i, d'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, les que són resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris, equipaments i altres de significatius.

2. El Pla considera que el conjunt dels nuclis i àrees urbanes configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

Article 3.4 Assentaments, planejament urbanístic i estratègies de desenvolupament

1. Els àmbits dels nuclis i àrees urbanes i de les àrees especialitzades assenyalats en els plànols comprenen el sòl urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent, d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del Pla. En cas de dubte o contradicció, prevaldrà l'àmbit que realment tingui el sòl urbà i l'urbanitzable en els instruments urbanístics que estiguin aprovats definitivament en el moment de l'aprovació definitiva del Pla territorial.

(...)

3. D'acord amb el que disposa l'article 1.16, el Pla no afecta les expectatives del planejament vigent pel que fa al sòl urbà i urbanitzable, llevat dels casos en què s'assenyali de manera expressa l'objectiu de desclassificació total o parcial com a sòl urbanitzable de determinades peces de sòl. Tanmateix, les estratègies que s'estableixen per a cada àrea han de ser tingudes en compte com a referències vinculants en les revisions dels plans urbanístics, en les modificacions que afecten les superfícies de sòl urbà o urbanitzable i en l'avaluació de l'oportunitat de desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

Article 3.6 Centres urbans

1. El Pla assenjala regulacions per a les àrees centrals de les ciutats metropolitanes incloses en continus urbans intermunicipals dels quals són referents urbans i prestadores de serveis.

2. Els Plans urbanístics han de preservar el caràcter i les funcions urbanes d'aquestes àrees i els han de potenciar, especialment en aquells casos en què siguin referents urbans d'àrees especialitzades de caràcter residencial i/o d'activitat econòmica, d'acord amb els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

3. En els casos en què sigui necessària l'ampliació física d'aquests espais de centralitat urbana per tal d'incrementar el seu nivell de servei i les limitacions dimensionals o morfològiques de la trama urbana existent no ho permetin, els plans urbanístics establiran els mecanismes d'aquesta ampliació optant per les següents estratègies segons aquest ordre de preferència:

- Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.
- Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.
- Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació.

Memòria Justificativa

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

El desenvolupament del present sector suposa una transformació urbanística amb la implantació de nou sostre i usos que han de permetre dinamitzar el barri de Gràcia i la ciutat sobre un entorn que ha quedat obsolet amb el pas del temps. Es tracta d'una actuació que desplega les previsions del planejament general vigent a Sabadell que preveu la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

L'objectiu d'aquest PMU és donar continuïtat a la tramitació vigent del PMU aturada des del 2009 i ordenar la nova edificació a la zona residencial en volumetries especials (clau 1-8) i sistemes - espai lliure (clau d-1) i sistema viari (clau a-1) - d'acord a allò previst pel PGMOS a l'àrea a desenvolupar pel planejament especial A27TN. Com s'ha comentat anteriorment, entre les prescripcions que motiven l'acord de suspensió de la CTUB de data 18 de juny de 2009, s'inclou el fet de valorar la integració de la proposta amb el conjunt Sallarès i Deu al sud, fet que motiva que el present PMU plantegi una ordenació diferent que permet millorar la integració amb aquest element.

Es tracta així mateix de posar de nou en valor al servei de la ciutat sòls urbans vacants ja transformats al seu dia amb edificacions obsoletes i desocupades dins una àrea central de la ciutat. Amb la recent aprovació del catàleg de patrimoni (PEPS) correspon ara plantejar la transformació en uns termes que garanteixin la conservació dels valors patrimonials identificats.

Els objectius concrets que preveu assolir el PMU en base al planejament general són:

- a) Ordenar la transformació urbanística de la illa que conforma l'àmbit en el sí de la trama urbana del barri de Gràcia en coherència amb el seu context i la tipologia pròpia de l'entorn, estructurant-la amb nous espais públics i xarxa viària.
- b) Reprendre la tramitació del PMU A27TN que es va iniciar el 2007 i sobre la que es va suspendre la seva aprovació definitiva el 2009 condicionada al compliment d'un seguit de requeriments. Arran dels requeriments es planteja una nova proposta d'ordenació.
- c) La qualificació dels sòls amb aprofitament privat i dels sòls destinats als sistemes locals d'espais lliures públics i de xarxa viària. L'obtenció del sòl de sistemes, per cessió lliure i gratuïta.
- d) Garantir la conservació dels elements identificats al PEPS de l'element arquitectònic AI.075.EA (Puncernau Germans) d'acord als criteris que estableix.
- e) Eixamplament del viari actual alliberant d'edificació la major part dels fronts de les alineacions actuals a excepció del carrer Reina Elionor.
- f) Portar a terme les obres d'urbanització a càrrec dels promotors del sòl inclòs dins l'àmbit com a espai lliures públics i xarxa viària i resoldre la continuïtat de les xarxes de subministrament en l'entorn.

- g) Dotació de places d'aparcament per tal d'equilibrar el dèficit que existeix a les àrees centrals consolidades. Es preveuen 3 plantes soterrani així com la possibilitat d'incloure aparcament a carrers si s'escau en el sí del projecte d'urbanització.
- h) Destinar el 30% del sostre residencial a habitatge de protecció pública HPO.
- i) Plantejar una ordenació de volums que sigui compatible amb el paisatge urbà i amb les característiques de l'edificació a l'àmbit on s'implanta.
- j) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

El present Pla de Millora Urbana (PMU) A27TN es justifica en primera instància en tant que suposa un desplegament de les previsions contingudes al propi planejament general vigent a Sabadell (PGMOS).

El PMU A27TN, en tant que àrea de transformació no prioritària representa l'oportunitat de completar i transformar una trama urbana central del municipi de Sabadell, destinada antigament a l'ús predominant industrial i actualment desocupada i en desús, i revitalitzar aquest entorn ja consolidat del barri de Gràcia amb una barreja d'usos, dinamitzant les plantes baixes, conservant una referència al patrimoni industrial de la ciutat, i establint al mateix temps la continuïtat de trames dels espais lliures públics de l'entorn.

A nivell de sostenibilitat global del model d'ordenació, fomenta la compacitat a la vegada que permet optimitzar el teixit edificatori i la xarxa viària existent.

En relació a l'ús racional del sòl i l'ocupació, l'ordenació proposada, en relació amb la resta de la ciutat amb qui confronta totes quatre bandes, ajusta al teixit edificatori amb modalitats de plurihabitatge. Es pretén en part donar sortida a la necessitat d'habitatges d'acord a les actuals mancances de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i en base als criteris que s'exposen al Pla Local d'Habitatge de Sabadell.

Així mateix, d'acord amb allò establert per la legislació vigent es preveu una reserva mínima d'habitatges de protecció pública (HPO) amb qualificació genèrica i específica a parts iguals, corresponent al 30% del sostre residencial. Atesa la dimensió de l'àmbit aquesta reserva representa un sostre de 2.659,55 m² equivalent a una previsió màxima de 39 habitatges. Com es comenta més endavant, la disposició transitòria apartat 2 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) exclou de la seva aplicació els àmbits de planejament derivat que, amb anterioritat a llur aprovació, tinguin un planejament en tramitació com el cas que ens ocupa.

1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Ens trobem en un supòsit de transformació i millora de la trama urbana del barri de Gràcia amb qualificació de zona residencial en volumetries especials (clau 1.8). La fitxa del sector preveu pel mateix àmbit una superfície mínima de sòl de cessió del 50%, podent-se preveure sistemes locals d'espais lliures per parcs i jardins urbans (clau d-1) o d'altres sistemes que podessin resultar adients.

El PGMOS preveu una edificabilitat bruta de 1,75 m²sostre/m² sòl que sobre l'àmbit de 6.791,89 m² de sòl es tradueix en un sostre total edificable màxim 11.885,81 m². Es proposa un nombre màxim de planta baixa i sis plantes pis (B+6).

Com es detalla en aquest capítol, l'ordenació d'aquest PMU planteja la proposta de forma que la nova ordenació volumètrica resultant del sostre d'aprofitament privat previst s'integri a l'entorn. Se'n relacionen a continuació els principals criteris:

- 1) Integració espacial amb la plaça Joan Morral a la banda nord
- 2) Conservació de les naus Puncernau Germans i adopció de les directrius d'aquestes per a la implantació dels nous edificis, tot posant en valor les naus i facilitant-ne la integració.
- 3) Nova edificació en PB+2 alineada a carrer per respectar la secció existent i el caràcter de les edificacions existents al carrer Reina Elionor.
- 4) Concentració de l'edificació a la banda est per tal d'alliberar un nou espai lliure públic continu amb l'entorn i de certa dimensió a escala del barri.
- 5) Previsió d'una nova ordenació volumètrica respecte el PMU en tramitació, que s'integri amb conjunt fabril de Sallarès Deu.
- 6) Reurbanització conjunta del carrer Cellers per integrar a l'àmbit l'antic conjunt de Sallarès Deu, l'edificació del qual conforma la façana sud del nou parc. Les edificacions de Sallarès Deu queden emmarcades per les visuals d'aquest nou parc.
- 7) Previsió d'un bloc aïllat destinat a sostre HPO per efectuar la cessió del 10% de l'aprofitament.

L'ordenació preveu la conservació de les naus de l'element arquitectònic AI.75.EA. Concretament, pel que fa a la nau cantonera als carrers Pau Claris i Reina Elionor es proposa mantenir-la integralment, i per tant rehabilitant façanes, coberta i les encavallades així com altres elements decoratius i de valor. Sobre aquesta, cal en qualsevol cas portar a terme un procés de reforma a l'interior per poder posar en valor aquests elements atès que actualment algunes finestres estan tapades i trobem un fals sostre amb un altell contemporani a l'interior.

Complementàriament, a l'article 16 de la normativa d'aquest PMU s'indica que en la zona de contacte entre la nova planta baixa i l'esmentada nau cantonera a rehabilitar, caldrà que el projecte d'edificació

adopti una solució arquitectònica que garanteixi la preservació dels elements amb valor patrimonial d'acord al que consta a l'Annex 4 d'aquest PMU

Es proposa així mateix integrar una part de l'altre nau situada a ponent al nou parc urbà conservant-ne la coberta i l'estructura tipològica amb pilastres i encavallades així com la façana al carrer Pau Claris. Aquesta nau no té obertures a la paret mitgera oest i pel que fa a la façana del pati presenta unes obertures horitzontals només en alguns trams que són contemporànies.



Extret del plànol AN.04 d'integració a la ciutat. Relació de l'ordenació amb l'entorn. Font: pròpia.

D'acord al que s'ha comentat de mantenir l'edificació i la volumetria de la nau situada a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor, s'opta per situar la nova edificació sobre l'alineació a vial del mateix carrer Reina Elionor. Considerant que l'ample del carrer és inferior a 12 metres el nombre màxim de plantes serà de PB+2PP i s'admetrà una planta tercera o volumetria reculada seguint un diedre de 45 graus sobre l'alineació de carrer.



Imatge virtual dels volums proposats des de la cruïlla dels carrers Pau Claris i Reina Elisenda. En primer pla figuren les antigues naus de Puncernau Germans que es conserven. Font: pròpia.

Es considera que proposar els volums edificats seguint les directrius de les antigues naus permet posar en relació allò antic amb allò nou i posar en valor les naus a conservar al mateix temps que facilita la integració amb la nova edificació. D'altra banda assignar un nou ús a la nau a conservar suposa la millor opció de cara a garantir-ne la seva conservació.

Com s'ha comentat, la proposta concentra la major part del sostre d'aprofitament privat a la meitat est del sector si bé, per les característiques del vial a què fa front, es procura que l'impacte de l'edificació residencial sigui el mínim possible. D'aquesta manera s'allibera el sòl de la resta de l'àmbit, que passa a ser qualificat d'espais lliures públics i puntualment de xarxa viària urbana de caràcter local excepte la previsió de part del sostre, en aquest cas destinat a HPO i que podria encaixar com el sòl de cessió a l'Ajuntament en concepte del 10% d'aprofitament si bé correspon concretar-ho al projecte de reparcel·lació.

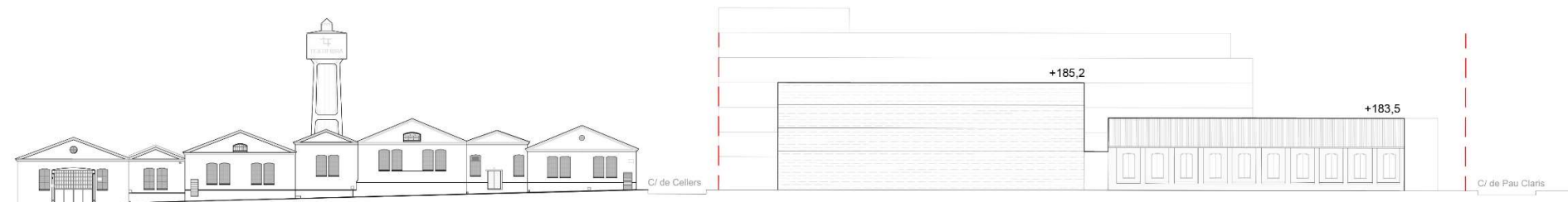
Destacar així mateix la iniciativa de reurbanització del tram del carrer de Cellers entre Reina Elionor i Jacint Verdaguer a nivell amb la cota del parc de nova creació que posarà en relació la nova dinàmica vinculada al desenvolupament del PMU amb la reconversió endegada com a equipament públic de l'antiga fàbrica de Sallarès Deu.



Volumetria del conjunt del PMU que posa en relació el parc de Josep Morral amb l'antic conjunt fabril Sallarès Deu a través de la reurbanització del carrer Cellers. Font: pròpia.

És per tant un dels objectius de l'ordenació proposada la integració de l'actuació prevista amb l'element protegit de les antigues instal·lacions Sallarès Deu a l'altre banda del carrer de Cellers. El PMU incorpora als seus alçats i seccions el conjunt comentat. El nou parc urbà adopta una configuració espacial marcadament nord sud que quedarà delimitada a la banda sud per la façana de les naus Sallarès Deu, integrant d'aquesta manera el conjunt de les dues illes. Complementàriament la previsió d'un bloc (bloc B1) de PB+2 amb una tercera planta enretirada amb la conservació de la nau cantonera Puncernau Germans i el conjunt de Sellarès Deu oferirà una lectura de conjunt de les dues illes en la que la preservació de l'antic patrimoni industrial n'esdevé el caràcter dominant.

Com s'ha comentat al capítol 1.2.4., és a partir d'analitzar la relació del bloc lineal continu alineat al carrer Cellers que contenia la proposta anterior del PMU (2009) respecte del conjunt fabril Sallarès Deu, que es valora i s'arriba a la conclusió que no sembla la més adient atès que aquesta dona l'esquena i es constitueix com una barrera visual que no permet integrar els nous espais públics amb l'esmentat conjunt d'alt valor patrimonial. D'aquest forma i atès que l'anterior proposta no garantia una bona integració amb l'entorn, resulta necessari replantejar-la. La nova proposta d'ordenació, d'acord a tot el que es comenta en aquest capítol, permet integrar les dues illes, l'entorn, així com els nous elements protegits del PEPS.



Alçat del carrer Reina Elionor amb la integració de l'àmbit del PMU amb la illa de Sallars Deu (dalt). A sota imatge virtual des del tram del carrer Cellers on entren en relació els nous volums proposats del PMU (dreta) amb el conjunt fabril existent de l'antiga empresa Sallars Deu (esquerra) que es troba en procés de transformació. Font: pròpia.

Pel que fa als usos, el PGMOS defineix com a ús dominant el residencial. L'article 357 del text refós de les NNUU estableix per a la zona residencial en volumetries especials (clau 1-8) l'ús dominant de plurihabitatge, i relaciona com a usos compatibles l'unihabitatge, el comerç (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) < 2.500 m²), comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC/MEC/GEC) < 2.500 m²), oficines i serveis, hotel, restauració, recreatiu (sub-ús recreatiu musical, d'oci i especial), indústria artesanal, tallers de reparació de vehicles, aparcament, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu, religió i serveis urbans.

De banda del sostre de plurihabitatge de renda lliure i de protecció oficial, la proposta d'ordenació preveu destinar 3.040,00 m² de sostre a usos compatibles que queda situat a la planta baixa de les edificacions i en una petita part en planta primera o altell a la nau a conservar. La vocació de l'ordenació i dels espais previstos en relació a aquest usos compatibles es fa pensant en la implantació de nous usos que puguin dinamitzar l'entorn i la nova plaça en planta baixa i amb front a aquesta i els vials.



Extret del plànol O.02 d'ordenació de l'edificació. Font: pròpia.

Sense detriment de l'aplicació dels perímetres i perfils reguladors màxims de l'edificació continguts a la sèrie O.04 dels plànols d'ordenació, l'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més

5 plantes pis (B+5) per a la zona 1-8 HPO i en planta baixa més 6 plantes pis (B+6) per a la zona 1-8 si bé en aquesta darrera zona s'estableixen diferents valors d'alçades que cal respectar.

Dins de l'ús dominant residencial de plurihabitatge, el PMU concreta mitjançant la zona 1-8 HPO una qualificació independent per a la implantació d'HPO, tant al costat del carrer Jacint Verdaguer com en una part de l'edifici situat al centre. En el primer cas es tracta del bloc B3 en el que, de banda de reservar el sostre per a HPO, únicament es preveu sostre d'usos compatibles en PB. Amb aquest sòl es pretén materialitzar la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament de Sabadell, si bé correspon establir i concretar aquesta cessió al posterior projecte de reparcel·lació de desenvolupament. D'altra banda una part del bloc B2 (centre) també es reserva mitjançant la zona 1-8 HPO per a habitatge de protecció pública.

En relació als cossos sortints es preveuen a tots els blocs amb diferents vols. Al B1 únicament s'admeten en la façana oest mentre que al B2 a totes les façanes excepte el tester sobre el carrer Cellers. Pel que fa al B3 es preveuen a totes les façanes excepte la del carrer (Jacint Verdaguer). Es pretén facilitar la previsió d'espai exteriors d'una certa entitat als habitatges, considerant que els perímetres reguladors delimitats resulten força ajustats per poder incloure la totalitat del sostre admès per aquest PMU. Aquests queden grafiats i acotats al plànol d'ordenació *O.04.1 perímetres reguladors màxims normatius - planta*. De banda del PGMOS, per la delimitació dels vols i separacions dels cossos sortints, s'ha pres en consideració la regulació prevista a *Ordenança 41 municipal reguladora de l'edificació (OMRE)*

Es realitza a continuació un relació indicativa de la distribució de sostre i densitat d'acord a les diferents zones i edificacions comentades.

CONJUNT ZONES 1-8 I 1-8 HPO BANDA EST

3 Soterranis (previsió)

2.286 m² per planta.

D'acord al que preveu l'article 357 de la normativa del PGMOS, per a la regulació d'ús d'aparcament l'estàndard mínim per aquesta zona seria de dues places per habitatge de superfície útil superior a 60 m² i d'una plaça per cada habitatge de superfície inferior, i per cada 50 m² destinats a comerç, oficines o serveis, amb el que en base a això serien necessàries com a mínim 275 places.

PB nova construcció usos compatibles

2.086 m² sostre d'usos compatibles.

Rehabilitació antiga fàbrica Puncernau B+1 usos compatibles

601 m² sostre en total incloent planta baixa i planta primera o altell.

Bloc B1 - B+3 (alineació a carrer Reina Elionor)

1.622,10 m² sostre màxim total de plurihabitatge de renda lliure incloent tot el sostre a partir de planta 1 i la part de la planta baixa per resoldre els nuclis i la rampa d'accés a l'aparcament soterrani. Es fa previsió de 17 habitatges.

Bloc B2 -B+6 (centre) zona clau 1-8

4.563,00 m² sostre màxim total de plurihabitatge de renda lliure incloent tot el sostre a partir de planta 1 i la part de la planta baixa per resoldre els nuclis. Es fa previsió de 51 habitatges.

Bloc B2 -B+5 (centre) zona clau 1-8 HPO

875,80 m² sostre màxim total de plurihabitatge HPO incloent tot el sostre a partir de planta 1 i la part de la planta baixa per resoldre el nucli. Es fa previsió de 13 habitatges

ZONA 1-8 HPO BANDA OEST

Bloc aïllat HPO Cessió B+5 (accés des de carrer Jacint Verdaquer)

2.136,75 m² sostre distribuïts en:

353 m² sostre màxim usos compatibles en planta baixa

1783,75 m² sostre HPO / previsió 26 habitatges

En relació a l'establiment de la densitat el criteri ha estat el d'admetre unitats més aviat petites (en el cas del HPO que permeti assolir el nombre mínim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² per habitatge) a efectes de disposar d'una major flexibilitat a l'hora de fer després els projectes i de garantir que els habitatges resultants es poden adaptar en el temps a les necessitats del mercat en cada moment. En relació a la densitat, si bé el PGMOS no estableix limitacions en el ben entès que ja existeix legislació sectorial en matèria d'habitabilitat, la resolució de la CTUB de 2009 es remet al RLU per indicar que sí correspondria establir-la.

Pel que fa a l'asolellament, l'orientació i alçada del bloc i les ombres que originen (representades al plànol AN.05 de la documentació gràfica), es dedueix que és possible garantir a cadascun dels nous habitatges la condició d'una hora de sol entre les 10h i les 14h del 21 de gener d'acord al que estableix l'article 99bis de la normativa del text refós del PGMOS. També es compleix per les edificacions existents com es pot veure al plànol esmentat.

En relació al bloc B1 alineat en façana al carrer Reina Elionor es garanteix l'hora de sol comentada al paràgraf anterior. Si ens fixem en particular en la seva façana est sobre el carrer Reina Elionor i en el supòsit que el projecte d'edificació optés per no preveure habitatges passants est-oest, tindriem una hora de sol entre les 10h i les 11h del matí, si bé és possible que uns minuts abans de les 11hs una part de la façana comences a estar en ombra. Comentar respecte això que precisament aquest bloc reuneix les condicions de l'ordenació per alineació a vial sobre la que no caldria garantir els condicionants de l'article 99 comentat i relatiu a l'ordenació per volumetria específica.

SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

Es determinen les cessions i superfícies dels sòls de sistemes locals d'espais lliures de places i jardins urbans (clau d-1) dins de l'àmbit d'acord a les previsions del PGMOS. Es crea una superfície de zona verda total com a parc de 3.221,69 m² connectada amb el parc Joan Morral al nord i amb el conjunt de Sallarès Deu.

L'agrupació de tot l'espai lliure públic en un únic espai permet generar un nou parc o jardí urbà de certa entitat pel barri que es planteja en continuïtat amb l'esmentada plaça Joan Morral a l'altre banda del carrer Pau Claris i els espais oberts de l'escola existent a la banda oest. La creació d'una peça gran d'espai lliure públic permetrà igualment garantir l'esponjament de la trama així com un bon assoliment tant d'aquest espai com de les noves edificacions. Permetrà així mateix posar en valor el conjunt fabril de l'antiga Fàbrica Sallarès Deu situada al sud de l'àmbit i actualment en procés de rehabilitació.

El PMU preveu així mateix un espai de 183,21 m² de superfície com a xarxa viària local. Correspon a un espai públic entre les noves edificacions i la voravia que ha de contribuir esponjar la secció del carrer de Cellers i que al mateix temps pretén facilitar el flux de vianants. És un espai adjacent al nou parc i jardí urbà que si bé ateses les seves dimensions no resulta coherent que sigui qualificat com a espais lliures públics quedarà de facto integrat funcionalment al nou parc urbà.

Es preveu que totes aquelles infraestructures de serveis tècnics que resultin necessàries pel desenvolupament del nou sostre a implantar quedin incloses dins l'àmbit de sòl qualificat com a sòl d'aprofitament privat.

La reserva total dels sistemes locals referenciats resulta per tant de 3.404,90 m² corresponent al 50,13% del total de l'àmbit.

ZONES

L'ordenació del PMU treballa amb dues zones o qualificacions independents per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica. A partir de la *Zona residencial en volumetries especials* es delimiten la zona 1-8 i la zona 1-8 HPO.

L'ordenació de l'edificació d'aquest PMU està regulada pel sistema de volumetria específica, d'acord amb l'art. 353.2 i per remissió a tot allò previst a la *Secció tercera paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica* (articles del 94 al 104) del text refós de les normes urbanístiques del PGMOS.

El PMU regula la zona 1-8 HPO com a unitat d'edificació "flexible" on la definició volumètrica es fa mitjançant perímetre regulador màxim i un sostre màxim edificable referits al perímetre regulador. El plànols normatius d'ordenació estableixen la definició volumètrica mitjançant alineacions, perfils i alçades reguladores obligatòries.

D'altra banda el PMU regula la zona 1-8 en part (bloc B1 i rehabilitació nau existent) com a unitat d'edificació "unívoca" obligatòria per al projecte arquitectònic on els plànols normatius d'ordenació estableixen la definició volumètrica mitjançant alineacions i alçades reguladores obligatòries i en part (planta baixa i bloc B2) com a unitat d'edificació "flexible" on la definició volumètrica es fa mitjançant perímetre regulador màxim i un sostre màxim edificable referits al perímetre regulador.

A la normativa d'aquest PMU es defineixen les unitats mínimes d'edificació, d'acord amb l'article 96.2 del PGMOS.

HABITATGES DE PROTECCIÓ

Les reserves d'habitatges de protecció d'acord a la legislació sectorial d'aplicació (habitatge de protecció oficial HPO genèric i específic a parts iguals) corresponen al sostre i nombre d'unitats segons es concreta per a cada una de les dues zones 1-8 HPO previstes al present PMU.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest PMU concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

SISTEMES LOCALS

Sistema xarxa viària urbana: (clau a-1)

Sistemes d'espais lliures places i jardins urbans: (clau d-1)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Zona residencial en volumetries especials (zona 1-8)

Zona residencial en volumetries especials HPO (zona 1-8 HPO)

DETERMINACIONS

El PMU concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors en les diferents zones i sistemes
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

Es relacionen a continuació els paràmetres que resulten de l'ordenació proposada del sector PMU A27TN d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquest Pla.

El quadre a continuació recull les cessions obligatòries per a sistemes previstes a la normativa així com els paràmetres d'ordenació vigents. D'acord a l'àmbit de 6.791,89 m² s'estableix un sostre total màxim de 11.884,64 m² amb una densitat residencial màxima de 107 habitatges.

Si bé el PGMOS no estableix per al PMU A27TN paràmetres en relació a la densitat màxima, el present PMU sí els determina en coherència amb el document del Pla Local d'Habitatge i en compliment de l'objectiu de solidaritat urbana. El criteri ha estat complementàriament el de procurar admetre unitats petites a efectes de disposar d'una major flexibilitat a l'hora de posteriorment redactar els projectes i de garantir que els habitatges resultants es puguin adaptar en el temps a les necessitats del mercat en cada moment.

D'altra banda s'estableix la densitat en tant que paràmetre que constitueix un contingut necessari del PMU d'acord amb allò establert a l'article 80.c) del RLUC, aplicable per remissió de l'article 90.3 del mateix reglament. Aquesta consideració consta literalment a la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) del 2009 en la que es va suspendre l'aprovació definitiva del PMU que ara es reprèn.

QUADRE NUM. 3: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS VIGENTS I PROPOSATS

	SECTOR A27TN - PGMOS		PMU A27TN - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	6.791,89 m²	100,00%	6.791,89 m²
SISTEMES	50,00%	3.395,95 m²	50,13%	3.404,90 m²
Total Espais lliures	50,00%	3.395,95 m ²	47,43%	3.221,69 m ²
Espais lliures places i jardins urbans (Clau d-1)				3.221,69
Total Equipaments	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²
Equipaments comuntaris				0,00
Total Vialitat	0,00%	0,00 m ²	2,70%	183,21 m ²
Xarxa viària urbana (clau a-1)				183,21
ZONES	50,00%	3.395,95 m²	49,87%	3.386,99 m²
Sòl aprofitament privat		3.395,95 m ²		3.386,99 m ²
Residencial volumetries especials (clau 1-8)			40,81%	2.771,46 m ²
Residencial volumetries especials HPO (clau 1-8 HPO)			9,06%	615,53 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		11.885,81 m²st		11.884,64 m²st

	SECTOR A27TN - PGMOS		PMU A27TN - PROPOSTA	
APROFITAMENT (IEB)	1,75 m²st/m²s		1,75 m²st/m²s	
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	11.885,81 m²st	100,00%	11.884,64 m²st
Residencial plurihabitatge	100,00%	11.885,81 m ² st	100,00%	8.844,64 m ² st
Usos compatibles	0,00%	0,00 m ² st		3.040,00 m ² st
DENSITAT HABITATGES				
NOMBRE MÀXIM HABITATGES			100,00%	107 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)			63,55%	68
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)			36,45%	39
RESERVA SOSTRE I HPO				
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	11.885,81 m²st	100,00%	8.844,64 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	8.320,07 m ² st	69,93%	6.185,10 m ² st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,00%	3.565,74 m ² st	30,07%	2.659,55 m ² st

El quadre número 3 recull les superfícies de les cessions previstes de sistemes locals i els valors de la proposta per als diferents paràmetres.

La superfície mínima de sòl de sistemes de cessió segons la fitxa de l'àrea A-27TN del PGMOS és de 3.389 m² (3.395,95 m² considerant l'àmbit ajustat d'acord a realitat física del topogràfic), superfície que queda incrementada al present PMU, arribant-se al 3.404,90 m² de sòl (claus d-1 i a-1).

QUADRE NUM. 4: DISTRIBUCIÓ INDICATIVA DEL SOSTRE QUE DERIVA DE L'ORDENACIÓ

	núm. màxim plantes	Sostre Plurihab. (m²st)	Sostre Plurihab. HPO (m²st)	Sostre Compatibles (m²st)	Sostre Total (m²st)	Hab. HLL (u)	Hab. HPO (u)	DN HLL (m²st/hab)	DN HPO (m²st/hab)
1-8 (B1+B2)	B+6	6.185,10	0,00	2.531,40	8.716,50	68	0	90,96	0,00
Total Rehabilitació Nau existent				601,00	601,00				
PB				454,00	454,00				
P1				147,00	147,00				
Total Planta Baixa Compatibles				1.930,40	1.930,40				
PB				1.930,40	1.930,40				
Total Bloc B1 HLL		1.622,10			1.622,10	17	0	95,42	
PB Nuclis / Rampa Soterrani		176,00			176,00				
PP1		519,00			519,00	6	0	86,50	
PP2		519,00			519,00	6	0	86,50	
PP3		408,10			408,10	5	0	81,62	
Total Bloc B2 HLL		4.563,00			4.563,00	51		89,47	
PB Nuclis		92,00			92,00				
PP1		855,00			855,00	10		85,5	
PP2		855,00			855,00	10		85,5	
PP3		855,00			855,00	10		85,5	
PP4		855,00			855,00	10		85,5	
PP5		784,00			784,00	8		98,0	
PP6		267,00			267,00	3		89,0	
1-8 HPO (B2)	B+5	0,00	875,80	155,60	1.031,40	0	13	0,00	67,37
Total Bloc B2 HPO									
PB			33,00	155,60	188,60				
PP1			188,60		188,60		3		62,87
PP2			188,60		188,60		3		62,87
PP3			188,60		188,60		3		62,87
PP4			188,60		188,60		3		62,87
PP5			88,40		88,40		1		88,40
1-8 HPO (B3)	B+5	0,00	1.783,75	353,00	2.136,75	0	26	0,00	68,58
Total Bloc B3 HPO									
PB			31,00	353,00	384,00				
PP1			396,00		396,00		6		66,00
PP2			396,00		396,00		6		66,00
PP3			396,00		396,00		6		66,00
PP4			396,00		396,00		6		66,00
PP5			168,75		168,75		2		84,00
TOTAL		6.185,10	2.659,55	3.040,00	11.884,64	68	39	90,96	68,18

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

Queda justificat per tant que l'ordenació proposada s'ajusta també en relació al sostre a l'índex d'edificabilitat bruta fixat pel sector.

Pel que fa als usos s'ha previst una superfície per a usos compatibles en planta baixa de 3.040 m² de sostre entre les dues zones proposades tal i com consta a les taules de distribució del sostre de la pàgina anterior.

Com es detalla al capítol següent en el que s'inclou la Memòria Social, es manté la reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció oficial (HPO) atès que ens trobem en el supòsit que preveu la Disposició Transitòria apartat 2 del *Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* (PTSH).

D'altra banda i com s'ha comentat, del compliment dels requeriments de l'acord de suspensió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) de 2009, se'n deriven canvis substancials en l'ordenació, aspecte que ens porta al que estableix l'article 112.1.b) del RLUC, que preveu que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.

1.3.5 Memòria social

D'acord a l'apartat 2 de la *Disposició Transitòria Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió* del TRLUC, s'estableix la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposa de memòria social

"2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004".

Segons les determinacions de l'article 59.1 del TRLUC, els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure una memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

Tal com exposa el Decret 75/2014, de 27 de maig Pla pel dret a l'habitatge, l'estructura actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari a Catalunya no permet donar una solució adequada a les necessitats d'allotjament dels segments de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb característiques i problemàtiques específiques que les allunyen dels mecanismes d'oferta del mercat. La finalitat de les reserves de sòl previstes són, per tant, facilitar l'accés a l'habitatge a aquests sectors de la població per tal d'evitar l'exclusió social residencial.

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE. NIVELL GENERAL

La dinàmica expansiva dels primers anys d'aquest segle va provocar una pressió sobre l'oferta immobiliària que va disparar els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius

amb rendes més baixes. Posteriorment, el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008, a partir de la crisi de “*Lehman Brothers*” de 2008, no va portar associat una millora de les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. El descens va anar de la mà d'una crisi econòmica que va afectar a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que va reduir de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars.

En els darrers temps i malgrat la lleugera recuperació del sector de l'habitatge, la situació comentada anteriorment ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics com els joves o la gent gran tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Si bé, proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

En la darrera dècada, a partir de la crisi econòmica de 2008 que va comportar la caiguda del sector immobiliari i de la construcció en general, hi ha hagut un increment de l'esforç econòmic que han hagut de fer les famílies per accedir a l'habitatge.

Cal prendre en consideració que en la realitat del mercat de l'habitatge a Sabadell concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra, un estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. La situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït, alhora que s'ha incrementat molt la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació de l'habitatge des d'una vessant social, com la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i les successives modificacions, la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* o bé el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* o el *Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Vivim un context d'emergència social en l'àmbit de l'habitatge i el sobre endeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments.

D'acord amb les dades disponibles del Consell General del Poder Judicial, en el partit judicial de Sabadell es van practicar una mitjana de 342 llançaments anuals tant per hipoteca com de lloguer entre el 2013 i el 2017. Pel que fa les execucions hipotecàries aquestes es van mantenir de l'ordre de les 100 anuals, a excepció del 2014 en que es van incrementar fins a 140. L'any 2017, però, van tornar a augmentar fins a 128. En relació als llançaments per deutes de lloguer, aquests són superiors als

hipotecaris, gairebé el doble que aquests. Els darrers cinc anys en el partit judicial de Sabadell han estat de 216 cada any.

EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2019-2024)

Es pren com a referència el document "*Pla Local d'Habitatge 2019-2024. Horitzó 2030*" (PLH) actualment vigent si bé es troba en tramitació un nou PLH (l'Ajuntament de Sabadell va aprovar al ple de 26 de gener de 2026, de forma inicial, el nou "*Pla local d'habitatge per al període 2025 – 2030*"). Es recullen a continuació alguns criteris i consideracions del PLH vigent per situar en context les determinacions del present PMU.

Observant les projeccions del Pla territorial sectorial de l'habitatge i de l'IDESCAT, el PLH considera versemblant que la població de Sabadell els propers anys creixi a un ritme de 1.300 persones anuals, si bé pel que fa el creixement del nombre de llars, es podria estimar un creixement d'unes 600-700 llars anuals.

Pel que fa a l'oferta d'habitatges actual, s'observa que l'oferta està composta principalment per habitatges en règim de venda, doncs el lloguer representa entre el 6-7% dels habitatges disponibles al mercat.

Pel que fa el conjunt d'habitatges en venda, al voltant d'un 70% són de segona mà, mentre que l'obra nova representa el 25% d'aquests i els habitatges amb necessitat de rehabilitar el 5% restant. Val a dir que l'habitatge nou s'està reactivant de manera progressiva i es detecta que els propers anys sortiran a la venda petites promocions.

Pel que fa a la tipologia dels habitatges en la oferta, la mostra recollida al PLH presenta un predomini del producte plurifamiliar vinculat a l'estructura urbana de Sabadell. Així doncs, el 81% de l'oferta publicitada fa referència a habitatges ubicats sobre la qualificació predominant a la ciutat de zona residencial d'eixample i zona residencial en conjunt d'espais oberts. Els habitatges unifamiliars són el 19%, i majoritàriament de venda de segona mà, on hi predominen les cases entre mitgeres situades principalment en el centre urbà.

Pel que fa les característiques dels habitatges d'obra nova són principalment de 3 habitacions (51%) o bé 4 (23%) i, en tercer lloc de 2 habitacions (20%). El producte de 5 habitacions està poc representat i no s'han observat habitatges d'una sola habitació.

La superfície mitjana de l'obra nova es situa als 115 m², de 111 m² per l'oferta plurifamiliar i una mitjana de 227 m² pels unifamiliars.

Pel que fa a l'habitatge plurifamiliar de segona mà, la superfície mitjana d'aquest segment és 99 m² i de 3 habitacions (un 48%), seguit dels de 4 habitacions (27%) i el de 2 habitacions (11%). Si bé, pel que fa la dimensió, hi ha barris amb una presència d'habitatges més grans com per exemple el Centre (122 m²), la Concòrdia (108 m²) o Berardo i La Creu Alta (113 m²) i d'altres amb unes dimensions més petites que la mitjana com el sector Sud (60 m²), Togores (65 m²) i Ca n'Oriach (77 m²).

L'oferta de segona mà unifamiliar en venda conforma el 26% del total de segona mà. Els sectors amb una major presència d'aquest segment d'oferta són El Centre i La Creu Alta però també Ca n'Oriach i per contra, els àmbits amb una menor representació són Togores, sector Sud i Can Rull.

La superfície mitjana es situa en el 220 m², sent La Creu Alta el sector que presenta unes dimensions superiors (270 m²) i el sectors Sud el que presenta una menor superfície (85 m²). En nombre d'estances, la mitjana és de 4 habitacions (33%) seguit de la de 3 (25%) i 5 habitacions (18%).

La superfície mitjana dels immobles en lloguer és de 88 m², sent La Concòrdia (99 m²) i Ca n'Oriach (97 m²) els que presenten una major superfície i La Creu de Barberà (66 m²) i el sector Sud (71 m²) una menor.

Segons dades del cadastre proporcionat per l'Ajuntament, la superfície mitjana dels immobles de Sabadell és de 122 m² construïts. Cal mencionar, però, que s'han detectat algunes unitats que no tenen ús d'habitatge i per tant poden alterar en certa mesura l'anàlisi de les superfícies.

Tot i així, el 24% dels habitatges de la ciutat tenen una superfície d'entre 80 i 99 m² i el 21% entre 60 i 79 m² mentre que els habitatges de menys de 60m² no arriben a representar el 4% del parc de la ciutat.

Els elevats preus de l'habitatge del mercat lliure comporten que les persones que volen accedir a un habitatge es trobin amb un cost mensual de la quota de lloguer per sobre de la quota hipotecaria que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar la inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, s'observa un diferencial d'uns 180 € mensuals entre ambdós règims de tinença.

L'habitatge protegit concertat de compra presenta un preu mig superior al del mercat lliure i per tant aquest règim d'habitatge no resol actualment les necessitats de la població del municipi.

En relació a l'habitatge protegit de compra en règim general, permet donar cobertura per un 50% de la població per una qüestió de renda, però cal tenir present que pel càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 20% del preu final de l'habitatge.

L'habitatge protegit de lloguer en règim general permet cobrir el 65% de la demanda exclosa del lloguer lliure, però encara restaria un 25% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial.

Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'hauria de resoldre mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequibles o bé mitjançant la reducció del preu mig del mòdul protegit o la dotació d'ajuts en matèria d'habitatge.

D'acord amb això el present PMU A27TN en relació amb la demanda i conclusions del PLH pot representar un important reserva del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de les necessitats i possibilitats de compra amb una mitjana de superfície per sota del 80 m². Si bé el PMU estableix una densitat mínima que pel HPO permeti assolir el nombre mínim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² per habitatge, aquesta es podrà adaptar a les necessitats de l'entorn en concret segons demanda.

D'altra banda pot permetre la materialització de diferents tipologies d'habitatge protegit i lliure dirigides a les diferents franges de demanda estudiades al PLH. Destacar en aquest sentit que com a mínim el 50% de HPO es preveu assignar al règim específic que permetrà ampliar l'oferta de lloguer que com s'ha vist es troba actualment molt per sota de la demanda real.

D'acord amb tot allò comentat i les consideracions realitzades es considera justificada l'oportunitat i la conveniència de l'actuació proposada d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i de l'accés a l'habitatge.

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

Com s'ha comentat anteriorment, es manté la reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció oficial (HPO). Com s'ha comentat als capítols 1.2.3. *Antecedents* i 1.2.4 *Tramitació administrativa de l'expedient* en base al compliment de l'acord de la CTUB de 2009, cal que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública d'acord al que estableix l'article 112.1.b del RLUC. D'acord amb això ens trobem en el supòsit que preveu la disposició transitòria apartat 2 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH).

Es plantegen els següents fonaments a efectes justificatius:

1.- Que la disposició transitòria apartat 2 del PTSH exclou de la seva aplicació els àmbits de planejament derivat que, amb anterioritat a llur aprovació, tinguin un planejament en tramitació.

2.- Que el present PMU va endegar la seva tramitació ja fa molts anys (abans del 2009), assolint els tràmits d'aprovació inicial, aprovació provisional, i de suspensió de l'aprovació definitiva, on es van plantejar des de la CTUB una sèrie de requeriments. És precisament per la resolució d'aquests requeriments, que s'introdueixen canvis substancials i correspon l'aplicació de l'article 112.1.b) del RLUC

En aquest punt (18 de juny de 2009) va quedar paralitzat aquest procediment, però en cap cas ni es va renunciar pel Promotor al planejament en tràmit ni es va declarar la caducitat d'aquest procediment, ans el contrari l'Ajuntament va tractar de recaptar l'informe relatiu a les servituds aeronàutiques pendent.

D'acord amb el que preveuen els articles 84, 94 i 95 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, els procediments únicament finalitzen per 3 motius:

- a. Resolució (que en aquest cas seria l'aprovació definitiva que no es va atorgar) (art. 84)
- b. Desistiment o renúncia del promotor (art.94)
- c. Declaració de caducitat de l'Administració actuant (Ajuntament) (art. 95)

Cap d'aquestes situacions s'ha produït, per tant continua vigent la tramitació endegada.

La prossecució d'aquesta tramitació requereix per tant de dues coses:

- a) Incorporar i resoldre els requeriments d'acord a l'acta de suspensió de la CTUB de 2009
- b) Adaptar l'ordenació als nous condicionants sobrevinguts com a conseqüència de la vigència del PEPS aprovat definitivament per la CTUARC en data 23 de gener 2024.

En la mesura en que aquesta adaptació comporta introduir modificacions substancials en el planejament, resulta necessari sotmetre l'ordenació resultant a una segona informació pública de conformitat a l'article 112.1.b del RLUC amb caràcter previ a llur aprovació pel mateix òrgan que va fer l'aprovació provisional anteriorment (el Ple municipal) i a procedir a la seva tramesa a la CTUARC per tal de que es pugui atorgar l'aprovació definitiva.

3.- No s'ha de confondre la "segona informació pública" com una tornada a la casella de sortida. No es una nova incoació del procediment, sinó la continuació del que resta encara en tràmit, on el PMU que s'ha adaptat per donar compliment a la normativa d'aplicació referenciada per la CTUB, es sotmet a una "segona informació pública" atès que en contenir modificacions substancials respecte al que es va tramitar originàriament arran de donar compliment a les esmenes requerides per l'acord de suspensió de la CTUB, li és exigible conforme a l'article 112.1.b del RLUC la realització d'aquest tràmit.

D'acord amb tot allò comentat i en aplicació de la disposició transitòria apartat 2 del PTSH, a l'hora de considerar les reserves d'habitatge de protecció pública, cal tenir en compte que el règim anterior

comentat (PMU A27TN en tramitació amb resolució de la CTUB de 2009). El PMU que ara es reprèn efectuava una previsió del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció oficial. Concretament plantejava la distribució de l'habitatge de protecció entre el 20% per HPP (protecció pública en règim general o especial) i el 10% per a HPC (habitatge concertat) atès que l'any 2009 no resultava d'aplicació el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Atès que actualment correspon l'aplicació el Decret esmentat, s'adapta la reserva vigent establint el 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge amb protecció oficial (HPO), concretament establint el règim de **protecció oficial genèrica** al voltant del 50% de la reserva HPO total, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, i el règim de **protecció oficial específica** en com a mínim el 50% restant de la reserva HPO total, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

A més de l'efecte quantitatiu que aquesta nova reserva d'habitatge protegit té sobre la política d'habitatge general de la ciutat, s'afegeix un efecte qualitatiu pel fet de situar els habitatges protegits en àrees de centralitat, en els quals aquest tipus d'habitatge ha tingut tradicionalment un desenvolupament més limitat, contribuint d'aquesta manera a una difusió equilibrada de l'habitatge protegit en el conjunt de l'àrea urbana.

Pel que fa a les dimensions dels habitatges HPO el PGMOS no estableix una densitat mínima o màxima. D'acord amb això i atès que legalment cal regular la densitat neta s'opta per deixar oberta la possibilitat a pisos més aviat petits per tal d'adaptar-se a les necessitats identificades al PLH i a les necessitats concretes en el moment de la promoció dels habitatges.

Més concretament s'ha establert que la dimensió dels habitatges (sostre urbanístic) permeti assolir el nombre mínim d'habitatges que resulten d'aplicar el mòdul de 70 m² per habitatge en línia del que preveu per altres casos l'article 100 del TRLUC.

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació als terminis per al a seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

TAULA JUSTIFICATIVA

De conformitat amb les previsions del planejament general, a les previsions tant del Pla local de l'habitatge 2008-2014 com del Pla local de l'habitatge 2019-2024 aprovat el 28 de febrer de 2019, i a les determinacions del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés*

a l'habitatge, el present PMU concreta la reserva de sòl per a la creació d'un mínim de 2.659,55 m² de sostre d'habitatges amb protecció oficial genèrica i específica a parts iguals. Aquesta superfície és mínima i corresponen al 30% del sostre destinat a ús residencial dins els límits del PMU.

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen les unitats d'habitatge així com l'assignació de sostre mínim destinat als habitatges de protecció oficial. Tal i com consta a la normativa d'aquest PMU la meitat de la dotació total es destina al règim genèric i l'altre meitat a l'específic.

QUADRE NUM. 5: HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

	num. màxim plantes	sostre residencial (m ² st)	hab (u)	HPO (m ² st mínim)	DN m ² /hab
1-8 HPO (B3)	B+5	1.783,75	26	1.783,746	68,58
1-8 HPO (B2)	B+5	875,80	13	875,80	67,37
TOTAL		2.659,55	39	2.659,546	68,18

HPO: Habitatge de protecció oficial

DN: ràtio densitat neta

1.3.6 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

Es delimita un únic polígon d'actuació.

D'acord amb el que estableix l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) s'estableix per a l'execució i gestió del PMU A27TN el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC.

La gestió del planejament garantirà la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Sabadell, d'acord al que estableix l'article 43, en virtut de la disposició transitòria segona del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la concreció del qual es fixarà en el projecte de reparcel·lació.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

(...)

El 10% de cessió de l'aprofitament que se cedirà a l'Ajuntament de Sabadell es preveu ubicar possiblement al bloc B3 (zona 1-8 HPO) que és el bloc situat al carrer de Jacint Verdaguer si bé correspondrà al projecte de reparcel·lació la seva valoració i concreció.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Sabadell, així com a l'execució de totes les obres d'urbanització, així com als compromisos que es relacionen a continuació:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclosos en el sector.
- Efectuar i costejar, en la seva totalitat, les obres d'urbanització de l'àmbit, tal com l'estableix l'art. 44 del TRLUC
- Efectuar i costejar, a més, les obres complementàries d'urbanització per a garantir el correcte funcionament del sector i la seva connexió amb els serveis existents, en les condicions definides per l'art. 44 del TRLUC
- Per l'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, s'estarà al que es disposa a l'art. 41 del TRLUC i l'article 39 i concordants del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- D'acord amb allò que disposa l'art. 107 del TRLUC i si la iniciativa fos privada, la constitució de la garantia ha de fer-se abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU. Aquesta garantia correspon al 12% del import de les obres d'urbanització.

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat essencialment pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i d'altres disposicions posteriors i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'article 15 i l'annex 1 del text refós de les Normes Urbanístiques del PGMOS estableixen la procedència del desenvolupament del present àmbit mitjançant la figura d'un Pla Especial que en

aplicació del TRLUC, correspondria un Pla de Millora Urbana PMU (el PGMOS no està adaptat al TRLUC).

Art. 15 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà (NB)

1. En el sòl urbà el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla Especial en aquelles àrees delimitades per aquest fi en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

El present Pla preveu tres tipus d'àrees a desenvolupar per planejament especial:

1) Àrees de Transformació d'Ús:

Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per instal·lacions industrials en relació amb els quals, el Pla General disposa la seva progressiva transformació per a usos residencials i terciaris, mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior, establint les mesures necessàries per recuperar superfícies amb destí a espais lliures i dotacions i contribuir així a la disminució de dèficits d'àmbit més general.

En funció de la previsió en el temps que es pretén efectuar el desenvolupament de les àrees de transformació d'ús, s'estableixen dos grups:

a) Àrees de Transformació d'Ús Prioritàries (A.TP).

Són les que per la seva localització estratègica i/o estat actual de l'activitat existent, es considera el seu desenvolupament com a prioritari.

b) Àrees de Transformació d'Ús No Prioritàries (A.TN).

Són les que per la seva localització no estratègica i/o les seves característiques d'ocupació i funcionament, no es considera el seu desenvolupament com a prioritari.

(...)

A l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques, es precisen a escala més detallada (escala 1:1.000) els continguts normatius i indicatius de l'ordenació dins d'aquestes àrees urbanes. S'inclou una fitxa normativa en què s'estableixen les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir necessàriament els Plans Especials que es redactin.

(...)

L'objecte del PMU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC en sòl urbà no consolidat, d'acord amb el punt a) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per de *completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

En relació a la documentació, el PMU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents (*article 70.6 del TRLUC*).

El PMU conté la documentació que requereix l'article 66 en remissió al 70.7 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Fa també referència a la mobilitat generada, a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert als articles 88 i 89 del TRLUC, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

1.3.8 Justificació altres riscos

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 9 i 87.3 del TRLUC.

Amb caràcter general ens trobem davant d'un entorn plenament urbanitzat dins la trama consolidada de la ciutat. El present planejament planteja una transformació d'una part de la trama urbana obsoleta al barri de Gràcia sense alterar en excés la configuració actual del sòl, la seva topografia o els vectors ambientals.

L'àrea d'estudi presenta afectacions menors per alguns riscos, tant naturals com tecnològics, regulats per diferents plans de protecció civil d'acord al que es comenta a continuació.

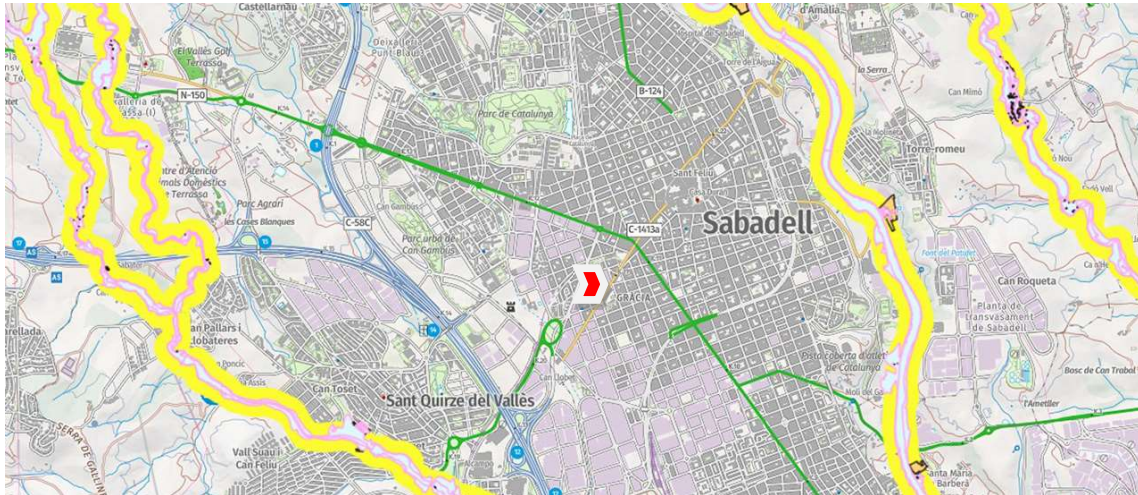
Actualment es poden agrupar els plans municipals relatius a la protecció civil a través d'un document únic anomenat DUPROCIM. A Sabadell s'han inclòs tots els plans obligatoris i altres recomanats dintre d'aquest document únic DUPROCIM, aprovat definitivament el mes de novembre de 2024.

RISC D'INUNDACIÓ

En relació a la hidrologia i la inundabilitat, s'ha consultat el visor de l'ACA amb criteris geomorfològics on es representa la zona potencialment inundable sobreposada amb l'àmbit del PMU i que permet veure com els sòls del sector que ens ocupa en cap cas es veuen inclosos en la zona de potencial inundabilitat.

L'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), d'acord amb el que estableix la Directiva d'Inundacions, elabora i revisa cada sis anys el Pla de gestió del risc d'inundació, un pla multi-sectorial que recull les mesures orientades i les inversions programades amb l'objectiu de reduir i prevenir els efectes provocats pels episodis d'inundació sobre la salut humana, el medi ambient, el patrimoni cultural, l'activitat econòmica i les infraestructures.

L'ACA ha desenvolupat una cobertura única de cabals normalitzats, dins de l'àmbit del districte de conca fluvial de Catalunya, per aquelles zones on s'acumula l'escorrentiu superficial i/o formen part de la xarxa de rius 1:50.000 i/o formen part de la cobertura de tramificació de cabals (feta per l'ACA).



Extret del visor de l'ACA amb les capes d'Inundabilitat i espais fluvials. La fletxa vermella assenyalava l'àmbit. Font: Visor ACA (Gencat).

A Sabadell, segons el DUPROCIM, es poden produir emergències provocades per tempestes d'aigua i elevades precipitacions en forma de pluja intensa, que poden provocar desbordaments en el riu Ripoll i Riu Sec i en les rieres i els diferents torrents del municipi.

RISC GEOLÒGIC

Cal fer esment a que una vegada consultat el mapa geològic de l'Institut Geològic de Catalunya, les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible pels fenòmens de desprendiments, esllavissades, esfondraments i terratrèmols.

Segons el Mapa geològic de Catalunya (IGCC) a escala 1:25.000, la unitat a la qual es situa l'àmbit de la modificació és Qt3, formada per còdols i graves grolleres arrodonides, heteromètriques amb un grau de cimentació variable i matriu sorrenca de gra que va de mitjà a groller, a la base. El sostre és construït per llims vermells amb abundants concrecions de carbonat de calci. S'atribueix al Pleistocè superior.

L'estudi de riscos geològics de Sabadell redactat el 2019 de l'IGCC no indica cap indicatiu de perillositat geològica a l'àmbit de la modificació. L'estudi esmentat es centra en la perillositat relacionada amb les esllavissades, el retrocés d'escarpaments, els fluxos torrencials, els enfonsaments i els relacionats amb l'acció humana.

RISC SÍSMIC

Segons el mapa de zones sísmiques de Catalunya (ICC, 2001), el municipi està exposat a un risc sísmic de grau VII, a l'escala de MSK, en període de retorn de 500 anys. Amb el grau VII es considera que hi

ha danys a les construccions i està classificat com a zona A (comarca amb municipis que superen els 20.000 habitants), segons el DUPROCIM.

RISC AERONÀUTIC

El risc aeronàutic va relacionat amb les emergències provocades per accidents aeris.

El municipi disposa d'un aeroport d'aviació general i un heliport hospitalari al terme municipal. Segons el Pla AEROCAT, a efectes de l'anàlisi de risc, l'aeroport és considerat com un aeròdrom degut a les aeronaus que operen en les instal·lacions i, per tant, l'àmbit es pot veure afectat per aquest risc, que afecta una àrea de 0,05 km² per possibilitat d'accident en enlairament o aterratge.

S'estarà a tot allò establert per la *Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria*, d'acord amb les modificacions introduïdes per la *Llei 8/2025 de 29 de setembre*. Així mateix, d'acord amb el *Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria i el Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona)* són d'aplicació les servituds aeronàutiques derivades de l'Aeroport de Sabadell a l'àmbit del Pla especial. En relació a aquestes i atès que la ciutat de Sabadell es troba al lateral de l'aeroport, el PMU no tindrà afectacions per les servituds d'aterratge i enlairament, sinó únicament per la superfície horitzontal interna, que se situa a una altitud de 188 metres sobre el nivell del mar.

S'incorpora a aquest PMU com a Annex 3 un estudi aeronàutic de seguretat operacional per tal d'analitzar si les altures de l'edificació proposada perforen las servituds de l'Aeroport de Sabadell.

L'edificació plantejada perfora en un punt la superfície horitzontal interna en un màxim de 12,7 metres, si bé com es detalla a l'annex 3 comentat no perjudica ni redueix la seguretat de les operacions de l'Aeroport de Sabadell.

RISC D'INCENDI

Pel que fa al risc d'incendi s'inclou un capítol específic a continuació. En tot cas l'àmbit no es troba en una zona amb alt risc d'incendis considerant que s'ubica al centre urbà de la ciutat.

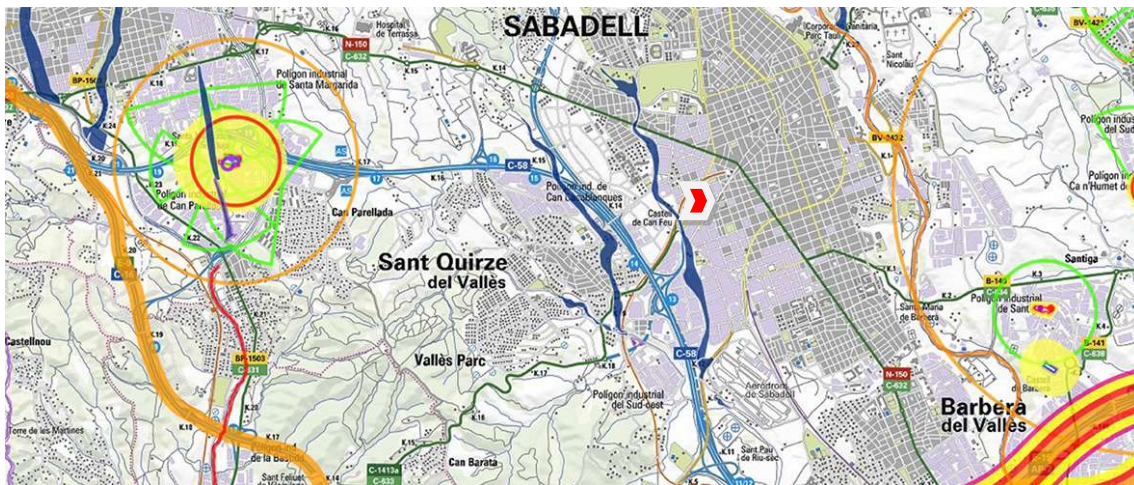
ALTRES RISCOS

L'àmbit no se situa en zona amb riscos tecnològics importants. S'indica un nivell mig de perill per municipi per transport viari de mercaderies perilloses. És un municipi amb gasoducte operatiu i amb cinc instal·lacions amb risc radiològic, a més una part del terme municipal esta dins d'un cercle de radi

2km al voltant de la instal·lació de codi IVR-025 (situada a Barberà del Vallès), segons el RADCAT (2014).

Segons el DUPROCIM no hi ha cap establiment industrial químic que estigui catalogat en el pla d'emergència exterior del sector químic de Catalunya, només es pot veure afectat pels que hi ha als municipis veïns. El risc químic en el transport s'ubica a la N-150 on, en cas d'accident, es podria afectar la població, ja que passa pel nucli urbà.

El risc de ventades es dona amb forts vents de velocitats superiors a 10 m/s amb possibilitat de caigudes d'arbres, fanals, xemeneies, grues, torres de publicitat, torres elèctriques o de comunicacions, edificis alts i/o molt vells o amb problemes estructurals, llocs de pública concurrència i d'altres elements arquitectònics en alçada que poden produir la caiguda o col·lapse dels elements comentats amb possibles víctimes i/o danys materials, problemes de mobilitat o de serveis. Sabadell es considera SMP de nivell 1 quan les ratxes màximes siguin superiors a 20m/s = 72 km/h i la SMR de nivell 2 per ratxes màximes superiors a 30 m/s = 108 km/h.



Exret del visor de Protecció Civil amb les capes de riscos urbanístics activades. La fletxa vermella assenyala l'àmbit. Font: Mapa de protecció civil de Catalunya (Gencat).

Pel que fa al risc que nevades, el nucli urbà es troba a 190 m d'alçada. Segons aquesta altitud, el llinard de situació meteorològica de perill SMP de nivell 1 (graus 1, 2 i 3) correspon a l'acumulació de més de 0 cm en 24 h; el llinard de SMP de nivell 2 (graus 4, 5 i 6) correspon a l'acumulació de més de 5 cm en 24 h.

PATRIMONI CULTURAL I HISTÒRIC

En relació al patrimoni cultural i en relació a possibles restes arqueològiques, la proposta no afecta restes arqueològiques d'interès declarat si bé s'estarà en particular a tot allò exposat en aquest document als capítols 1.2.6, 1.3.10 i a l' "Annex 4 Informe d'Avaluació Patrimoni Històric" en relació als

béns AI.75.EA (Naus Puncernau Germans) i AI.93.EA (Nau Industrial al carrer de Cellers) i l' "Annex 5 Estudi històric i patrimonial element AI.75.EA Puncernau Germans" inclosos a l'àmbit d'aquest PMU .

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb els riscos preexistents i l'afectació als recursos naturals i al patrimoni cultural, natural i científic.

1.3.9 Compatibilitat de l'actuació amb les mesures de prevenció d'incendis

DISPONIBILITAT D'HIDRANTS PER A INCENDI

El present PMU preveu completar la xarxa existent d'abastament d'aigua amb una canonada de 125 mm de diàmetre de fonèria dúctil per la vorera oest del carrer de la Reina Elionor, en la que s'instal·laran dos nous hidrants contra incendis de forma que es pugui garantir que qualsevol punt de la façana dels nous edificis quedi a una distància inferior a 100 metres. Es preveu així mateix la instal·lació de dos nous hidrants al nou ramal que creuarà la zona verda. Aquests queden representats a la documentació gràfica, d'acord al que estableix el RLUC, on especifica que la proposta ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants i incorporar la proposta i solució en el document. La ubicació i solució adoptada queda definida als plànols "AN.07.1 Subministrament d'aigua" i "AN.06 Condicions de seguretat en cas d'incendi".

Aquests nous hidrants s'afegeixen als ja existents situats al carrer Pau Claris (hidrant soterrat de 80) i al carrer de Jacint Verdaguer (hidrant soterrat 100-70).

Per a usos no industrials, la proposta dona compliment a la secció 4 del DB Seguretat en cas d'Incendi del *Reial Decret 314/2006 de 17 de març* (CTE), on s'estableix disposar d'un hidrant en superfícies construïdes fins a 10.000 m² i un més per cada 10.000 m² addicionals o fracció. No es preveu cap edifici amb altura d'evacuació descendent que excedeixi de 28 metres o ascendent que excedeixi els 6 metres.

D'acord al que preveu l'ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis. Annex 3 SP 120. Sistemes d'hidrants d'incendi per a ús exclusiu de bombers, aquests han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.

Els hidrants hauran d'ajustar-se a les prescripcions tècniques indicades al *Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis*. El tipus a instal·lar com a regla general serà de 100 mm de diàmetre. El disseny i l'alimentació de la xarxa que

suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. Caldrà garantir així mateix les condicions de pressió de la xarxa.

La seva localització serà senyalitzada d'acord amb el que estableix l'annex a la Norma UNE 23-033. En el cas d'hidrants enterrats, la seva tapa serà de color vermellós per la cara vista.

CONDICIONS D'ENTORN I D'ACCESSIBILITAT PER A BOMBERS

Per a usos no industrials, i en relació al Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del CTE, el projecte dona compliment a les condicions d'aproximació, amplada mínima dels vials de circulació, accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció del bombers.

Els vials d'aproximació dels vehicles de bombers i els espais de maniobra donen compliment a les condicions següents:

- a) amplada mínima lliure 3,5 metres (els vials es troben acotats al plànol O.02);
- b) altura mínima lliure o gàlib 4,5 metres;
- c) capacitat portant del vial 20 kN/m².

El present PMU justifica i aporta un plànol indicatiu amb l'alçada d'evacuació prevista (plànol AN.06). Considerant que ens trobem en un supòsit d'alçades no superiors a 28 metres (21 metres en el nostre cas), es preveu que el vehicle de bombers pugui estacionar en via pública i la distància fins l'accés al immoble no sigui superior a 30m en línia recta a qualsevol punt amb accés a totes les zones de l'edifici. Es mostren les dimensions dels carrers/zones de circulació interiors que disposen d'una amplada mínima de maniobra de més de metres. Així mateix la distància entre el camió i la façana resulta en aquests casos inferior als 10 metres. Tot l'espai públic que envolta les edificacions resulta un espai exterior accessible.

UBICACIONS NO PERMESSES PER A ESTABLIMENTS INDUSTRIALS I D'EMMAGATZEMATGE:

El PMU no contempla la implantació d'usos industrials i per això no cal considerar les restriccions en relació a ubicacions no permeses. Pel que fa als interiors dels edificis resultaria d'aplicació si la càrrega de foc total interior fos igual o superior a tres milions de megajoules (MJ).

En qualsevol cas caldrà concretar l'estratègia contra incendis (extintors, senyalització, rutes evacuació, ocupacions, etc.) en el moment de la implantació de cadascuna de les activitats en concret i l'aprovació de la corresponent autorització administrativa per part de l'Ajuntament de Sabadell.

1.3.10 Justificació regulació PEPS

Tal i com es desenvolupa i es detalla a l'Annex 4 Informe d'Avaluació Patrimoni Històric d'aquest PMU les aquestes actuacions i afectacions plantejades per aquest PMU en relació als béns protegits resulten coherents i compatibles amb les conclusions de l'Estudi patrimonial de cadascun dels béns.

AI.75.EA (NAUS PUNCERNAU GERMANS)

Per a les dues naus amb façana al carrer Pau Claris el PEPS preveu un nivell de protecció 3, parcial en la que se'n destaca el manteniment de l'estructura tipològica, reflectida en la volumetria original i la imatge general interna i externa.

Cal apuntar com a punt de partida que si bé el PEPS és un document recent (aprovat definitivament 23 de gener de 2024), abans d'aquest no existia cap tipus de protecció respecte de les naus referenciades. És a dir que en el moment d'entrada en vigor del PGMOS vigent l'any 2000 i en el moment en el que aquest delimita l'àmbit A27TN que aquest planejament desenvolupa, no existia l'actual catalogació. Això mateix resulta també cert quan el 2009 es produeix un intent de desenvolupament i s'aporta una proposta validada pel municipi pel mateix àmbit de PMU per aprovació definitiva a la Comissió d'Urbanisme.

Correspon d'aquesta forma emmarcar l'entrada en vigor del PEPS com una causa en certa forma sobrevinguda sobre unes condicions de partida diferents i que també resulten legalment vinculants a dia d'avui. Com s'ha comentat al capítol de planejament vigent correspon ressaltar l'obligació que estableix el PGMOS vigent de cedir gratuïtament com a sistemes la superfície de 50% de sòl del sector. Al mateix temps el planejament estableix un aprofitament urbanístic a situar sobre el 50% del sòl restant i que ha de poder garantir la viabilitat econòmica de l'àmbit.

En relació amb això, la pròpia fitxa de l'element AI.75.EA ja preveu la modificació puntual d'alguna de les parts protegides per motius d'adequació al PGMOS.

"No es permet la modificació de les parts protegides excepte les que siguin contràries al bé patrimonial, cossos afegits i/o volums disconformes, així com per l'adequació als requeriments determinats pel Pla General d'Ordenació de Sabadell (PGMOS) o POUM vigent i el Pla Especial Urbanístic de Patrimoni de Sabadell (PEPS).

En un primer moment es va plantejar incloure les naus dins l'espai lliure públic de cessió si bé després s'ha trobat una proposta híbrida d'ordenació de comú acord amb l'Ajuntament que permet mantenir una de les edificacions a la zona verda i assignar a l'altra un ús concret de cara a garantir-ne la seva conservació.

D'acord al que es representa a la documentació gràfica i en base al les diferents converses mantingudes amb l'Ajuntament es proposa integrar una part de la nau de ponent al nou parc urbà conservant-ne la coberta i l'estructura tipològica amb pilastres i encavallades. Aquesta nau no té obertures a la paret mitgera oest i pel que fa a la façana del pati presenta unes obertures puntuals horitzontals només en alguns trams que són contemporànies i no tenen valor patrimonial. Es preveu conservar així mateix la façana al carrer Pau Claris, si bé aquesta va ser ja al seu dia alterada respecte la façana original de l'arquitecte Renom amb la incorporació d'una porta de garatge enrotllable contemporània.

Pel que fa a la nau cantonera als carrers Pau Claris i Reina Elionor es proposa mantenir-la integralment el que permetrà mantenir les façanes, la coberta, les encavallades i altres elements de valor. De fet cal portar a terme un procés de reforma a l'interior per poder posar en valor aquests elements atès que actualment algunes finestres estan tapades i existeix un fals sostre amb un altell contemporani a l'interior. D'aquesta forma es considera que s'atén al criteris de protecció dels PEPS conservant els elements de més valor i que entenem permetran garantir la preservació i el reconeixement del llegat industrial de la zona en contraposició amb la nova edificació que es proposa. Entenem que aquesta estratègia que també s'identifica en d'altres propostes de l'entorn resulta compatible amb la preservació dels valors del patrimoni i al mateix temps permet concretar una ordenació urbanística coherent amb la regulació del propi PGMOS i la transformació urbanística pretesa.

En el cas dels edificis es manté en tot moment la composició i elements constitutius de les façanes amb front a via pública o interiors, amb els seus elements constitutius identificadors: obertures, fusteries, tractaments decoratius i/o ornamentals.

El present PMU busca d'aquesta forma trobar un compromís que d'una banda faci possible la necessària transformació urbanística que propugna el PGMOS sobre una àrea central del municipi en una illa en desús i amb edificacions en molts casos forces deteriorades i de l'altre mantenir els elements que s'han identificat recentment com elements de valor patrimonial.

La present proposta opta pel tipus d'intervenció de rehabilitació inclosa als tipus d'intervenció de la fitxa AI.75.EA del PEPS sense alterar de forma significativa els valors tipològics del bé.

L'estratègia té per objecte l'adequació, la millora o l'actualització de les condicions d'habitabilitat o d'ús d'un bé, amb el mantenint les seves característiques morfològiques, i que també possibiliti els usos admesos pel planejament. La rehabilitació inclou intervencions de millora (o inclusió), de substitució, d'eliminació i, atès que el planejament urbanístic ho permet, d'ampliació.

D'acord amb tot allò comentat considerem que es garanteix el manteniment de les seves característiques i dels valors que han fonamentat la protecció per aquest pla especial

AI.93.EA (NAU INDUSTRIAL AL CARRER DE CELLERS)

Pel que fa al bé AI.93.EA (nau industrial al carrer de Cellers) el present PMU en planteja el seu enderrocament per poder portar a terme la transformació urbanística prevista pel PGMOS vigent i que a la vegada resulta compatible amb el nivell de protecció de caràcter documental que estableix el PEPS.

Als immobles adscrits al nivell de protecció documental, com el AI.93.EA, no queda protegida físicament la totalitat de la construcció, llevat si fos el cas d'alguns dels seus elements característics que li confereixen una particular imatge exterior. Les intervencions admeses resten condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica), a través d'un estudi patrimonial preceptiu, amb els continguts establerts a l'article 43 de la normativa del propi PEPS, que garanteixi la permanència de la seva memòria històrica.

Aquest aspecte es fa constar per tant a la normativa d'aquest PMU (article 9), als efectes de justificar si fos el cas de la no existència de béns patrimonials rellevants o la impossibilitat de recuperar-los

D'altra banda s'estableix a l'article 8 de la normativa del PMU que el projecte d'urbanització haurà de preveure la pervivència en el paviment de la traça assenyalada per les parets que conformen el tancament d'aquesta l'antiga nau, un cop enderrocada i com a única tipologia plenament associada a la conformació d'una nau longitudinal seguint la formació de dos xamfrans definits en les alineacions.

AI.031.CA (FÀBRICA SALLARÉS DEU SA)

Comentar així mateix la presència de l'element AI.031.CA (Fàbrica Sallarès Deu SA), catalogat com a BCIN al PEPS i que es conforma com un complex industrial amb un dipòsit elevat que ocupa tota l'illa entre els carrers Jacint Verdaguer, Cellers, Viladomat i Reina Elionor. Es tracta de l'illa colindant al sud de l'àmbit d'aquest PMU. A les seccions d'aquest PMU s'inclou una secció volumètrica indicativa que posa en relació la nova edificació amb l'existent que ha estat rehabilitada recentment. Com s'ha comentat el desenvolupament del PMU i el nou caràcter del carrer de Cellers permetrà generar sinergies entre les dues illes i integrar-les a nou desenvolupament urbà. Veure en aquesta línia les consideracions i les imatges incloses al *capítol 1.3.3. L'ordenació urbanística proposada* d'aquest PMU.

Destacar que l'ordenació proposada pel PMU que segueix les directrius de les antigues Naus Puncernau Germas (AI.75.EA) planteja unes visuals obertes cap a l'antiga Fàbrica Sallarès Deu que entenem la posen de relleu i en valor. Si bé en el punt de major alçada del bloc B2 trobem una diferència d'alçades significativa, es tracta d'un element que es relaciona de manera tangent i puntual amb les naus si considerem el tractament de la totalitat del front del carrer Cellers que l'ordenació del PMU planteja. Comentar que el bloc presenta un ample o crugia de 16,4 metres. En qualsevol cas i respecte el que preveu l'apartat 5 de l'article 99bis de la normativa del PGMOS, en relació a la separació mínima

entre edificacions o cossos, correspondria plantejar la innecessarietat de compliment atès que a la Fàbrica Sellarès Deu no es preveuen habitatges o locals habitables.

Indicar que d'acord al que preveu aquest PMU, la planta baixa del bloc B2 es destinarà usos diferents del d'habitatge, igual que a l'antic conjunt fabril de Fàbrica Sallarès i Deu. A les plantes superiors del B2 en els que s'ubica l'habitatge entenem que no es donarien problemes de privacitat atès que la rehabilitació de l'antiga Fàbrica Sallarès i Deu preveu la conservació de les edificacions existents de les antigues naus en planta baixa i amb coberta inclinada a dues vessants. Els habitatges podran tenir visuals sobre l'esmentada coberta però difícilment a l'interior de les naus.

Tant la previsió d'un espai viari de filtre de la planta baixa en aquest front (clau a-1) així l'agrupació dels espais lliures públics en una gran peça de parc (clau d-1) permeten posar en valor el conjunt i faciliten la seva integració amb els nous espais i la trama edificada que es proposa. Es generen unes visuals de fons a més distància que permeten una lectura de conjunt de l'element en qüestió i del front.

1.3.11 Justificació regulació PEIPU

D'acord al que preveu el Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51-TR), l'ordenació que proposa el PMU pretén dur a terme, de manera ordenada i respectuosa amb el paisatge urbà, l'ordenació volumètrica del sostre d'aprofitament privat previst pel planejament general a l'àrea A27TN, de manera que es formalitzi un volumetria que pren en consideració el perímetre edificat de la illa i en particular el front edificat del carrer Reina Elionor en el que s'adopta l'alçada existent en PB+2PP amb una volumetria reculada.

En relació al front sud on trobem l'antiga fàbrica Sellarès Deu que ha estat objecte de rehabilitació, s'allibera gran part de l'alineació i se situa la nova edificació amb una configuració perpendicular, de forma que les visuals quedin el màxim obertes i es pugui integrar la façana de la fàbrica comentada als espais oberts del propi PMU A27TN com un teló de fons.

Al mateix temps la proposta concentra les noves edificacions de forma que es pugi alliberar el màxim de sistemes locals d'espais lliures públics en una peça de dimensions significatives i en relació amb els espais oberts de l'entorn com són la plaça Joan Morral i els espais exteriors dels equipaments educatius colindants. D'altra banda es conserven les naus catalogades a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor (Germans Puncernau).

Es preveu en una posició central de l'àmbit l'edificació d'alçada màxima amb orientació nord-sud, per tal de minimitzar així els efectes negatius que podrien originar-se sobre l'asolellament de les edificacions confrontades, garantint en tot cas les condicions que prescriu el marc normatiu.

Respecte a la consideració dels paràmetres reguladors d'aspectes més concrets de l'edificació, el PMU remet a les prescripcions que el MPG-8-TR estableix per a l'edificació ordenada per volumetria específica.

Atès que d'acord a la pròpia normativa del PEIPU (Capítols III i IV) es regulen aspectes relatius a la concreció i tramitació dels projectes d'obra, caldrà incloure les fitxes previstes corresponent i les consideracions i justificacions pertinents en el moment de la redacció i sol·licitud del projecte d'obres.

Així doncs, seran els projectes d'edificació que es redactin el que hauran de garantir la qualitat arquitectònica de l'actuació, per tal que es doni compliment a la condició de contribuir a la regeneració i transformació del teixit urbà consolidat, a partir del desenvolupament certament autònom d'un sector en transformació d'ús, qualificat de residencial en volumetries especials.

1.3.12 Avaluació de la perspectiva de gènere

La incorporació de la perspectiva de gènere es troba recollida en la legislació urbanística a la Disposició Addicional Divuitena del TRLUC. Aquesta estableix que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

També a l'article 69.5 del RLUC es determina que ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, amb l'objecte que les decisions del planejament, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

En base a les dues disposicions normatives comentades s'incorpora el present capítol relatiu a l'informe de gènere.

D'altra banda, en referència a la legislació sectorial en matèria d'igualtat de gènere que fa referència a l'urbanisme, d'acord amb allò que es deriva de l'establert en l'article 53 de la *Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva entre dones i homes*, es realitzen les següents consideracions respecte a aquest document.

INFORME DE GÈNERE

En primer lloc, cal aclarir que el present PMU pot tenir una capacitat rellevant en matèria de perspectiva de gènere pel seu objecte i en plantejar l'ordenació de tota una illa en un punt important del barri.

D'aquesta forma, pel que fa a les consideracions realitzades en matèria de perspectiva de gènere, i per extensió d'allò que s'entén com a urbanisme inclusiu, entès com aquell que posa en el centre les persones —sense distinció de gènere, edat o condició— i les activitats de la vida quotidiana, el PMU amb la seva proposta d'ordenació s'alineja amb un model de ciutat inclusiva en tant que:

1. Potencia la comunitat i l'arrelament. Fa compatible la preservació dels béns catalogats amb l'interès d'implantació del nou sostre a preveure, afavorint el sentit de pertinença basat en la conservació d'un paisatge familiar de proximitat que forma part de la memòria col·lectiva de la ciutat i del barri.

2. L'àmbit s'ubica en un entorn amb espais per a vianants i proper al centre de la ciutat, amb amplia oferta de transport públic en l'entorn més pròxim per accedir-hi. Es planteja el nou desenvolupament com una comunitat d'habitatge que integra activitats econòmiques com podrien ser el comerç i serveis a escala de barri que coexisteixen en equilibri i garanteixen la seguretat urbana.

3. Es proposa la creació d'un nou espai públic obert a tothom que per les seves dimensions i característiques té la vocació de configurar-se com a petita centralitat de l'entorn que barreja funcions tot promovent usos de trobada fortuïta, d'estada, de lleure i en definitiva d'intercanvi entre els ciutadans sense distinció de gènere, edat o condició.

4. La proposta integra diferents densitats i alçades d'edificació, diferents tipologies d'habitatges per a diferents usuaris d'entre la població.

5. Es dota d'activitat urbana aquest àmbit de la ciutat i el seu entorn, amb la implantació d'un nou parc urbà accessible i ben il·luminat, així com de nou sostre i de nous usos diferents de l'habitatge, aspectes que contribueixen a la millora de la seguretat creada de manera informal per la presència continuada de residents, treballadors i visitants a diferents hores del dia.

6. Potencia la relació del nou sostre a edificar amb el nou espai públic que esdevé, juntament amb les edificacions de les antigues naus industrials, el generador de l'ordenació volumètrica que es proposa, prioritzant la permeabilitat i la transparència tant entre les parts com amb l'entorn relligant funcional i visualment els espais oberts adjacents com és el cas de la Plaça Joan Morral o dels espais oberts del centre educatiu.

7. Es parteix d'una trama urbana obsoleta amb edificacions en desús i mal estat de conservació que ha estat recentment ocupada parcialment de forma il·lícita. Sobre aquesta base es millora la seguretat i l'accessibilitat amb la creació d'un nou espai públic de dimensions generoses així com amb la previsió de noves plantes baixes d'usos diferent a l'habitatge. Es tracta d'espais

oberts i de fàcil comprensió espacial que no presenten culs-de-sac o espais de circulació que puguin esdevenir perillosos per la seva manca de relació amb el conjunt.

8. El fet de destinar les plantes baixes a usos compatibles, afavoreix el fet de tenir a diferents hores "ulls al carrer" i millora la percepció de seguretat

9. Destinar les plantes baixes a usos compatibles contribueix a la implantació d'activitats i comerços de proximitat, la qual cosa té un impacte positiu important en la xarxa de la vida quotidiana, i més si es té en compte que les tasques de cures recauen principalment en les dones. I si a la mirada de gènere s'hi incorpora una mirada intergeneracional, per la gent gran en general, i en especial les dones, tenir serveis pròxims a la residència afavoreix la seva autonomia sense haver de fer grans desplaçaments.

10. La creació de l'espai lliure es vincula també amb el fet que els infants disposin d'espai d'esbarjo propers a la residència, aspecte que també afavoreix les tasques de cura que principalment desenvolupen les dones, en disposar d'aquest espai proper al lloc on es viu.

11. El fet que l'espai públic posi en relació els equipaments (escoles i antic conjunt fabril Sallarès i Deu), també fa que s'articuli com un punt central en la xarxa de la vida quotidiana i que es configuri com a petita centralitat de l'entorn com s'ha comentat al punt 3.

12. La inclusió d'una part del carrer de Cellers en la urbanització amb la idea de transformar un tram a plataforma invertida de prioritat per vianants, també contribueix a la configuració d'un espai més central.

Per la qual cosa, atesa la naturalesa i abast del PMU es considera suficient amb l'exposat anteriorment per donar-hi compliment a l'establert en matèria de perspectiva de gènere i la seva avaluació en aquest document.

1.3.13 Justificació servituds aeronàutiques Aeròdrom de Sabadell

Al plànol normatiu O.08 de la documentació gràfica es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeròdrom de Sabadell d'acord al que estableix el *Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria i el Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona)* que afecten a l'àmbit, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap element constructiu (inclosos tot els seus elements com ara antenes, para-raigs, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (torres elèctriques de suport,

pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

En relació a aquestes servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell i atès que la ciutat de Sabadell es troba al lateral de l'aeroport, el PMU no tindrà afectacions per les servituds d'aterratge i enlairament, sinó únicament per la superfície horitzontal interna, que se situa a una altitud de 188 metres sobre el nivell del mar.

S'estarà complementàriament tot allò establert per la *Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria*, d'acord amb les modificacions introduïdes per la *Llei 8/2025 de 29 de setembre*

S'incorpora a aquest PMU com a Annex 3 un estudi aeronàutic de seguretat operacional per tal d'analitzar si les altures de l'edificació proposada perforen les servituds de l'Aeroport de Sabadell.

L'edificació plantejada pel PMU perfora en un punt la superfície horitzontal interna en un màxim de 12,7 metres, si bé com es detalla a l'annex 3 comentat no perjudica ni redueix la seguretat de les operacions de l'Aeroport de Sabadell.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (torres elèctriques, pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per la construcció (incloses grues de construcció o similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Real Decret 297/2013

1.3.14 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, correspon incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) al present planejament derivat atès que es podria interpretar que té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Més concretament en base a la disposició addicional segona del Decret 344/2006, es podria considerar que no correspondria prendre en consideració els paràmetres de planificació previstos en aquest atès que ens trobem en un actuació en sòl urbà no consolidat que suposa la transformació global d'un àmbit i la creació d'un nou teixit residencial, en el que es preveuen nous usos residencials amb menys de 250 habitatges. Si bé considerant que també es preveu la implantació d'un important sostre d'usos no residencials en planta baixa així com una reserva d'aparcament de vehicles significativa, s'ha optat per incloure el corresponent EAMG.

El present document de planejament derivat, en base a les noves qualificacions proposades, inclou per tant el corresponent EAMG com a part integrant d'aquest pla parcial en l'annex 2. Aquest avalua la mobilitat, efectua les propostes en relació a la mobilitat i justifica els criteris per al correcte funcionament de l'àmbit.

L'EAMG planteja diferents propostes en relació a la mobilitat per a vianants (il·luminació, mobiliari urbà, voreres accessibles), mobilitat en bicicleta i VMP (xarxa, aparcaments, campanya informativa), mobilitat en transport públic (encaminaments i campanya informativa) i mobilitat en vehicle privat (emissions, mobilitat elèctrica i reducció de la contaminació acústica). S'incorpora a la normativa del PMU la necessitat de recollir les propostes de millora de la mobilitat de l'EAMG en el sí del projecte d'urbanització.

1.3.15 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PMU no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i se situa en una zona urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament.

El present planejament no modifica cap paràmetre del planejament general vigent i es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin negativament l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i ateses les finalitat i naturalesa del PMU de desenvolupament del planejament general es considera que no resulta necessari incorporar documentació ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat, si bé d'acord al que preveu l'apartat 2 del mateix article 91 i per major seguretat s'incorpora un capítol a continuació amb un informe ambiental.

Correspon considerar així mateix la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Així mateix i d'acord a l'article 66 del TRLUC (per al·lusió al 70.7) correspon incloure:

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

(...)

Entenem que el cas del PMU A27TN que ens ocupa al municipi de Sabadell no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es refereix només a sòl urbà i no queda inclòs en l'apartat tercer de la lletra a d'acord al punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015. També atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

1.3.16 Informe ambiental

CONSIDERACIONS GENERALS I OBJECTIUS

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PMU implica una millora de les condicions medi ambientals respecte l'estat actual i en l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà i se situa en una zona totalment urbanitzada i amb les xarxes de servei en funcionament. Ens trobem davant d'una operació de transformació i renovació urbana d'una illa del barri de Gràcia actualment ocupada per edificacions residencials obsoletes i antigues naus industrials, envoltades per teixit residencial.

No existeixen zones de massa arborada i d'altres espècies vegetals a protegir, ni aigües properes, ni cap altre element d'especial interès medi ambiental.

El present planejament no modifica cap paràmetre del planejament general vigent i es desenvolupa sobre sòls no productius. No es considera que les intervencions proposades alterin negativament l'actual equilibri medi ambiental, ni per l'edificació proposada ni per l'actuació d'ordenació dels espais exteriors. Ben al contrari, el PMU qualifica com a sòl públic dins l'àmbit una superfície de 3.404,90 m² entre espais lliures i vialitat peatonal, que donarà lloc a un nou parc urbà i a l'increment d'espai per a vianants dins l'àmbit i en els carrers de l'entorn. Hi haurà arbres i espais enjardinats on ara hi ha teulades i antigues naus abandonades.

D'altra banda també es planteja un nou parc que resulta colindant amb els espais oberts i parcs de l'entorn generant en conjunt una peça de majors dimensions.

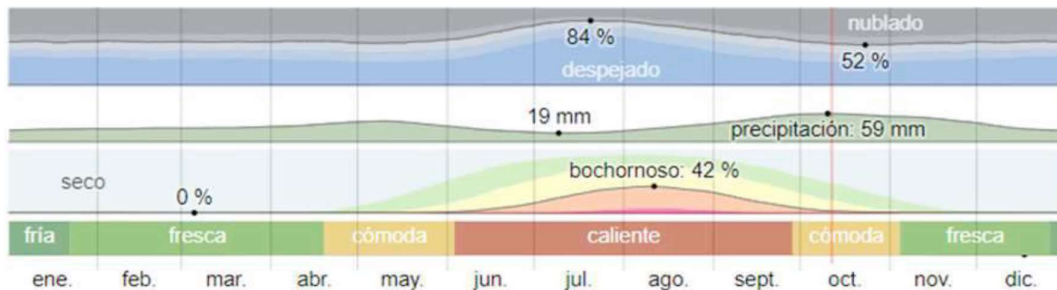
Entre d'altres els objectius i principis de sostenibilitat tinguts en compte des del planejament s'inclou :

- a) Ampliar el sòl de cessió amb destí públic
- b) Situar l'edificació residencial concentrada per tal d'alliberar la màxima quantitat possible de sòl per a un nou parc urbà amb una peça compacte i unificada.
- c) Posar en valor l'entorn amb la nova relació al nord amb la plaça Joan Morral i el conjunt fabril Sallarès Deu al sud.
- d) Aconseguir la millor orientació possible per a garantir l'assolellament tant dels edificis d'habitatges com del nou espai públic.
- e) Garantir que la disposició dels nous volums edificats no afectin la privacitat ni l'assolellament dels edificis confrontants..

Consultada la documentació ambiental, no trobem cap afectació sobre cap espai especialment protegit (PEIN, Xarxa Natura 2000, etc.) ni tampoc sobre cap àrea d'Hàbitat d'Interès Comunitari.

CLIMA

A Sabadell els estius són curts, calents, secs i majorment clars; els hiverns son llargs, freds i parcialment ennuvolats. Durant el transcurs de l'any, la temperatura generalment varia de 2 ° C a 29 ° C i rares vegades baixa menys de -2 ° C o puja a mes de 32 ° C.



Clima anual a Sabadell. Font Weather Spark

La temporada temperada dura 2,8 mesos, del 18 de juny al 12 de setembre, i la temperatura màxima mitjana diària és de més de 26° C. El dia més calorós de l'any és el 4 d'agost, amb una temperatura màxima mitjana de 29° C i una temperatura mínima mitjana de 19° C.

La temporada fresca dura 3,9 mesos, del 17 de novembre al 14 de març, i la temperatura màxima mitjana diària és de menys de 16° C. El dia més fred de l'any és el 8 de gener, amb una temperatura mínima mitjana de 2° C i màxima mitjana de 13° C.

La temporada més plujosa dura 9,7 mesos, de 19 d'agost a 10 de juny, amb una probabilitat de més del 15% que un dia serà plujos. La probabilitat màxima d'un dia mullat es del 22% el 3 d'octubre.

La temporada més seca dura 2,3 mesos, del 10 de juny al 19 d'agost. La probabilitat mínima d'un dia plujos és del 8% el 13 de juliol.

IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DELS PROBABLES EFECTES AMBIENTALS

Model urbà

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Context urbà: Continuitat dels espais lliures de la Plaça Joan Morral i l'espai del CEIP.	positiu
Usos: Barreja d'usos i de tipologies.	positiu
Mobilitat: La connectivitat de l'àmbit es manté; pel que fa als vianants, la qualificació de sòls d'espais lliures a l'àmbit garantirà la connectivitat de vianants.	positiu
Topografia: Els terrenys que inclou la modificació són sensiblement plans, entre un 1% i un 2%.	positiu

Riscos naturals i tecnològics

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Risc d'incendis: L'àmbit no es troba en una zona amb alt risc d'incendis. El perill està centrat a la mitjana i la vulnerabilitat és baixa.	compatible
Risc geològics: L'estudi de riscos geològics no indica cap índex de perillositat geològica.	
Risc d'inundacions: L'àmbit de la modificació no presenta risc d'inundabilitat.	
Risc tecnològic: L'àmbit no se situa en zona amb riscos tecnològics importants.	

Ambient atmosfèric

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Qualitat de l'aire: La contaminació en aquest àmbit és principalment la derivada del trànsit que es generarà.	moderat

Zonificació acústica: L'illa on es situen els terrenys que comprenen l'àmbit d'aquest pla es situen en una Zona de sensibilitat acústica moderada.	compatible
Qualitat del cel nocturn: L'emplaçament es troba a la zona E3 (protecció moderada) de zonificació lumínica, que es correspon amb els àmbits que el planejament urbanístic classifica com a urbà.	compatible

Energia i ecoeficiència

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Xarxes d'energia: L'àmbit té accés a la xarxes de serveis.	positiu
Assolellament i ombres: Els nous volums edificats admesos s'integraran amb l'entorn de manera que no perjudiquin l'assolellament de les edificacions veïnes.	compatible

Cicle de l'aigua

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Abastament: L'àmbit disposa de xarxa d'abastament d'aigua.	positiu
Clavegueram: L'àmbit disposa de xarxa de clavegueram.	positiu
Permeabilitat del sòl: El PMU suposa una major permeabilitat del sòl en relació a l'estat actual.	positiu

Gestió de residus

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Sistema de recollida: El sistema de recollida a l'àmbit és amb contenidors convencionals	compatible

Biodiversitat i permeabilitat

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Elements vegetals: L'àmbit de la plaça presenta grans possibilitats de millora amb quantitat i diversitat.	positiu

Qualitat del Paisatge

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Visual i elements de paisatge: Les intervencions tindran un important efecte en la millora del paisatge urbà.	positiu
Valors d'interès patrimonials: El PMU respecta les intervencions possibles descrites al Pla especial de protecció vigent i integra les antigues naus amb el nou desenvolupament	compatible

Canvi climàtic

Determinacions del PMU	Valoració de l'impacte
Emissions de gasos d'efecte hivernacle: Es deuen al consum energètic dels nous usos.	moderat

DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El present PMU A27TN, s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 3 i 9 del TRLUC, en els següents termes:

El desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori. En el cas que ens ocupa es planteja el desenvolupament d'un àmbit ja previst al planejament i colindant a teixits urbans existents i infraestructures viaries i de serveis en funcionament, evitant així la ocupació de nou sòl i per tant la dispersió en el territori. Es tracta d'una operació de reforma urbana de renovació d'un teixit urbà obsolet.

El desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb la configuració de models d'ocupació del sòl que afavoreixin la cohesió social. El present PMU preveu diferents tipologies d'habitatges destinades a diferents nivells de renda. Preveu una ordenació que combina les diferents tipologies per afavorir la cohesió social.

El present sector preveu una planificació integrada dels usos i el transport que minimitzin la mobilitat obligada. Això condueix a models urbans compactes, densos, policèntrics i amb mixtura d'usos, on és possible prioritzar els itineraris per als vianants.

El desenvolupament del PMU respon a les necessitats de creixement i a la vegada de la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics. Es tracta d'un sòl urbà sobre el que es proposa una ordenació que manté els valors naturals del lloc concentrant les zones verdes entorn a un nou parc urbà integrat amb l'entorn, tot evitant la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.

CONCLUSIÓ

El que proposa el PMU té clarament incidència positiva en termes mediambientals, atès que es substitueix una gran instal·lació industrial en desús per un conjunt d'edificacions residencials que es construiran amb criteris de sostenibilitat i estalvi energètic, revitalitzant la trama urbana del barri de Gràcia i aportant sòl de titularitat i ús públic amb destí a un nou parc urbà i a vialitat.

1.3.17 Document comprensiu

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquest pla de millora urbana en document independent (annex 1).

1.3.18 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIÓ

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans de millora urbana (per remissió a l'article 70.7 del TRLUC) cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació concretats amb les obres d'urbanització complementàries.

FONAMENT DE DRET

*Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana
Article 22.*

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.*
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PMU en la proporció d'usos que s'estableix, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i usos compatibles d'acord amb el règim d'usos establert a les normes d'aquest planejament.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació alta, i que se situa dins dels paràmetres habituals per completar la trama urbana en un entorn de característiques similars, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de consolidació de la trama urbana, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Sabadell.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sabadell i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a allò establert en la qualificació del sòl d'aquest PMU (plànol O.01) i els quadres de dades d'aquesta memòria, es considera una reserva per a la xarxa viària local de 183,21 m² de superfície del sector.

Els materials que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Sabadell. No té despeses d'implantació doncs l'execució correspon al promotor del sector. El manteniment de la xarxa viària té una ràtio anual mitjana de 7,75 €/m², el que suposa:

$$183,21 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 1.419,88 \text{ € /any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes. La implantació correspon al promotor en el marc del projecte d'urbanització.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària d'aigües Cassa / Agbar. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació (a càrrec del promotor). El seu manteniment depèn de l'empresa concessionària i es consideren unes despeses de relació entre aquesta i l'usuari.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2.8 Sistema d'espais lliures de places i parcs urbans

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Sabadell. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les diferents extensions de zones verdes, per aquesta raó, i en el cas que ens ocupa es preveuen força superfícies dures, s'estima una ràtio anual mitjana de 6,25 €/m².

Com a impacte sobre l'Ajuntament de Sabadell es considera la superfície de sistemes d'espais lliures local corresponent a la clau d-1: 3.270,66 m².

$$3.221,69 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 20.135,56 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la xarxa viària	1.419,88 € /any
Total cost manteniment de les zones verdes	20.135,56 € / any
TOTAL COST MANTENIMENT	21.555,44 € / any

3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització de les diferents activitats econòmiques i sostre residencial que possibilita el PMU, suposaran uns ingressos que han de permetre la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció (ICIO), el que suposa un 3,17% del pressupost d'execució material.

Es tracta d'un ingrés que es pot considerar puntual i que es valora a continuació, si bé per prudència no es pren en consideració a l'hora de valorar els ingressos anualitzats de l'actuació.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establím un preu mig de 900 €/m².

$$11.884,64 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0317 = 339.068,78 \text{ €}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors de 6 €/m², s'estima que la recaptació al pla parcial pot presentar valor a l'entorn dels 12 €/m².

Quota total anual estimada:

$$11.884,64 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 12 \text{ €/m}^2 = 142.615,68 \text{ €/any}$$

- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

L'impost d'activitats econòmiques no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i de concreció d'usos i superfície dels que no en podem disposar, però en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.

Quota anual estimada: 21.392,35 €/any

TOTAL INGRESSOS	164.008,03 €/any
CONCLUSIÓ	
Despeses derivades de l'actuació	21.555,44 € / any
Ingressos derivats de l'actuació	164.008,03 € / any
Saldo resultant	+ 142.452,59 € / any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

1.3.19 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions i rasants dels vials perimetrals són les existents atès que es tracta d'una illa edificada d'eixample amb els carrers urbanitzats i consolidats. Aquestes es representen a la documentació gràfica del PMU i en especial al *plànol O.07 – Alineacions i rasants* en base al topogràfic detallat de l'àmbit. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions d'acord als criteris d'adaptació topogràfica que s'han exposat en aquesta memòria així com en base a l'enllaç amb la xarxa viària de l'entorn.

Les alineacions i rasants venen per tant condicionades pels carrers que envolten l'àmbit i que ja es troben urbanitzats. S'indiquen al *plànol O.07* esmentat, cotes, eixos i pendents d'aquests vials, i alineacions. Les cotes de referència de les plantes baixes es defineixen al *plànol O.02* en base a les cotes existents de les voravies existents i les continuïtats de les plantes baixes que es proposen. Per al bloc B1 es defineix la cota de referència de planta baixa en +175 metres, per al B2 +174,9 metres i per al bloc B3 +174 metres

Atès que aquest planejament inclou una porció de sòl (183,21 m²) de nou sistema local de xarxa viària, al *plànol O.7* comentat es representa la nova rasant i alienació en aquest punt.

1.3.20 Urbanització i xarxes serveis

URBANITZACIÓ

Es preveu l'adequació de les noves superfícies d'espais lliures de places i jardins urbans (clau d-1) i el petit àmbit de sistemes de xarxa viària urbana (clau a-1), així com el desenvolupament de les diferents xarxes de subministrament necessàries.

Atès que ens trobem en un entorn urbà completament consolidat de fa molt de temps, les obres a les xarxes es refereixen principalment a operacions d'estesa de canonades o cablejat per connectar a les xarxes existents d'acord criteris d'execució, materials i costos definits al posterior projecte d'urbanització i els criteris dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sabadell i de les companyies subministradores.

DOTACIONS DE SERVEIS

Per tal de definir les magnituds principals pel que fa a dotacions i per dimensionar les xarxes de serveis que el projecte d'urbanització ha de considerar, es parteix de les xifres dels usos en quantitat i tipologia que defineix el PMU.

El contingut de la taula anterior, es pot detallar segons el PMU com segueix:

	m ² sostre altres usos	m ² sostre HLL	Habitatges lliures	m ² sostre HPO	Habitatges HPO	Aparcament	Total sostre
Soterrani	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.858,00	6.858,00
PB Compatibles/Nau	2.687,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2.687,00
BLOC 1	0,00	1.622,10	17,00	0,00	0,00		1.622,10
BLOC 2	0,00	4.563,00	51,00	875,80	13,00		5.438,80
BLOC 3	353,00		0,00	1.783,75	26,00		2.136,75

Això fa un total de 68 habitatges lliures i 39 HPO, 107 habitatges màxim, amb 11.884,65 m2 de sostre total sobre rasant.

Per a determinar les dotacions d'energia elèctric s'empren les dotacions previstes a la ITC-BT-10 "Previsión de cargas para suministros en baja tensión" del "Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión" (REBT).

Els valors a utilitzar són:

Dotació per habitatge en electrificació bàsica	5.500 W/habitatge
Dotació per habitatge en electrificació elevada	9.200 W/habitatge
Serveis generals	15.000 W/escala
Estacionaments/aparcaments	10 W/m2
Ús terciari/comercial	100 W/m2
Càrrega de vehicles elèctrics (10% places previstes)	3.680 W/plaça

Pel que fa al càlcul de la dotació d'aigua potable, es considera una ocupació de 2,6 habitants per habitatge i un consum diari de 200 litres per habitant i dia.

Per al dimensionament de la xarxa de clavegueram, es considera que es transforma en cabal d'aigües residuals el 90% del cabal d'aigua potables consumida.

Fent els càlculs per a cada servei s'obté:

DOTACIÓ ELÈCTRICA										
	m ² sostre altres usos	Hab. lliure	Hab. HPO	Aparc.	Dotació Comercial	Dotació HLL	Dotació HPO	Dotació aparcament	Espais comuns	Potència instal·lada
					0,100	9,200	5,500	0,010		
Soterrani	0,00	0	0	6.858,00	0,00	0,00	0,00	83,94		68,58
PB Compatibles/Nau	2.687	0	0		268,70	0,00	0,00	0,00		268,70
BLOC 1	0,00	17	0		0,00	156,40	0,00	0,00	30,00	186,40
BLOC 2	0,00	51	13		0,00	469,20	71,50	0,00	30,00	570,70
BLOC 3	353	0	26		35,30	0,00	143,00	0,00	15,00	193,30
		68	39							1.287,68

DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE								
	m ² sostre altres usos	Habitatges lliures	Habitatges HPO	Aparcament	Habitatges totals	Habitants equivalents	Dotació aigua (l/dia)	Consum diari (m ³ /dia)
						2,6	200	
Soterrani	0,00	0	0	6.858,00	0	0	0	0,00
PB Compatibles/Nau	2.687,00	0	0	0,00	0	70	14.000	14,00
BLOC 1	0,00	17	0	0,00	17	45	9.000	9,00
BLOC 2	0,00	51	13	0,00	64	167	33.400	33,40
BLOC 3	338,00	0	26	0,00	26	68	13.600	13,60
		68	39		107	350	70.000	70,00

Cabal màxim d'aigües residuals estimat a partir del consum d'aigua	Q _{mig} =	63,00 m ³ /dia	= 0,73 l/s
	Q _{punta} =	151,20 m ³ /dia	= 1,75 l/s

XARXES DE SERVEIS

A la memòria descriptiva del present document s'han descrit les xarxes de subministrament existents.

Les connexions de les xarxes d'infraestructures i serveis respecte a la xarxa municipal, així com les possibles afectacions en elements de contorn externs que pugui comportar, estaran incloses en les obres complementaris d'urbanització a càrrec dels promotors del sector.

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

La xarxa de distribució és explotada per Aigües de Sabadell, empresa participada per l'ajuntament de Sabadell i el grup AGBAR.

Com pels altres serveis, els vials perimetrals ja disposen d'infraestructura de distribució d'aigua en funcionament per totes les façanes excepte la del carrer de la Reina Elionor. Serà per tant necessari completar la xarxa existent amb una canonada de 125 mm de diàmetre de fonèria dúctil per la vorera

oest del carrer de la Reina Elionor, en la que s'instal·laran dos hidrant contra incendis i a la que es connectaran les escomeses de les dues escales del bloc 1. Els extrems del nou tram de canonada s'equiparan amb vàlvules de seccionament.

Els altres edificis del PMU es podran connectar a la resta del perímetre a les canonades existents d'acord amb la normativa de la companyia. Es preveu així mateix un nou ramal interior per la zona verda que també incorpora hidrants.

Posta en obra i materials

La xarxa d'aigua estarà formada per conduccions de Foneria dúctil PN16 i següents elements i materials:

- Canonades FD de 16 bar de pressió nominal. Aquestes canonades s'instal·laran en rasa, recobertes amb sorra continua, i sense pedres anguloses. La fondària mínima serà de 60 cm.
- Vàlvules de comporta amb cos de foneria i eix d'acer inoxidable, amb trampilló per a accionar-ne l'eix. Aquestes vàlvules es situaran en els creuaments i abans del finals de canonada, de manera que la xarxa tingui totes les maniobres possibles de manteniment.
- Hidrants contra-incendi soterrat, col·locats en un pericó amb tapa senyalitzada, i una sortida de 100 mm. Disposaran de vàlvula de comporta d'escomesa de diàmetre 100mm amb arqueta telescòpica i registre, entre l'hidrant i la xarxa d'abastament.
- Descàrregues de 2" situades als punts baixos, connectades al sistema de drenatge per al buidat de la xarxa en cas de necessitat.
- Vàlvules de ventosa als punts alts de la xarxa.
- Les connexions a les xarxes existents es farà per mitjans arqueta registrable, de dimensions adequades, en la que s'instal·larà una vàlvula de tall de comporta i una reguladora de pressió.

Altres consideracions

Les canonades transcorreran sota la calçada, vorera i zona verda, mantenint les distàncies de bona construcció amb els altres serveis, es a dir, la separació entre serveis serà com a mínim de 20 cm. Quan s'executi el pas sota calçada, s'haurà de protegir amb una llosa de formigó.

El constructor vetllarà per obtenir l'aprovació de la instal·lació per part del servei municipal d'aigües, donant validesa als trams en cada cas, i garantirà les condicions higièniques i sanitàries de la nova instal·lació, així com la comprovació de l'estanqueïtat i pressió de la mateixa.

El criteri general d'instal·lació en rasa serà que la profunditat mínima on ha de quedar la canonada sigui de 60 cm en vorera i 80 cm en calçada.

La canonada no ha de recolzar-se sobre el fons de la rasa, sinó sobre una capa de sorra amb un espessor no inferior a 10 cm. Es cobrirà el tub amb sorra fins 10 cm per sobre de la generatriu superior del tub. Damunt es col·locarà una cinta de senyalització que adverteixi l'existència de la canonada.

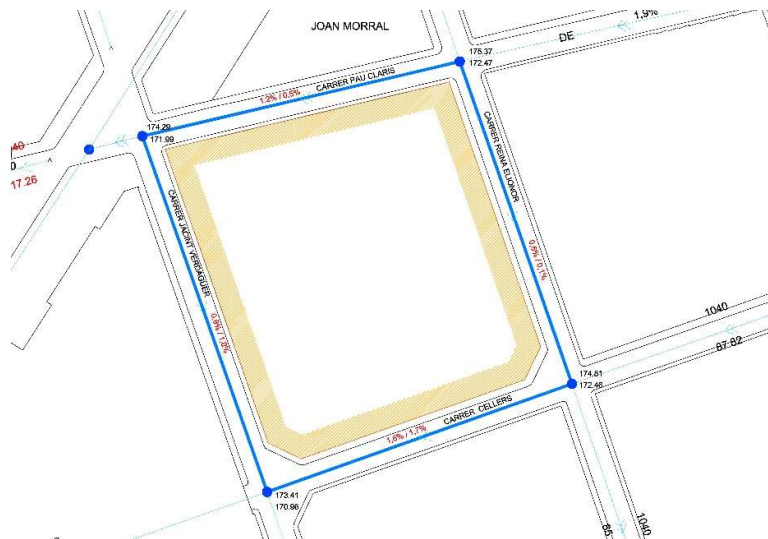
Donades les dimensions dels tubs previstos, una amplada de la rasa de 40 cm ha de permetre una fàcil col·locació de la canonada i garantir una seguretat en el treball. Tanmateix, en cas necessari, s'haurà de recórrer a l'estintolament de l'excavació.

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.1 d'aquest PMU.

XARXA DE SANEJAMENT

La xarxa de clavegueram existent als vial perimetrals és unitària, pel que es disposaran connexions dels baixants i claveguerons de les noves edificacions a la mateixa xarxa.

Pel que fa a les aigües pluvials que recorren per la superfície dels carrers, ja es recullen amb els embornals existents. En no modificar-se la configuració ni la mida dels vials perimetrals, el seu nombre i disposició segueix essent suficient.



Tanmateix es realitzarà una simulació del comportament de la xarxa proposada al projecte d'urbanització.

Així doncs la solució del drenatge del PMU consistirà, simplement, en a construcció de les escomeses dels nous edificis a la xarxa local existent. Aquestes connexions es faran en funció del nombre d'habitatges a connectar, amb canonada de polietilè de diàmetre entre 200 i 250 mm connectada al col·lector existent mitjançant accessori. El pendent longitudinal de les escomeses serà sempre superior a l'u per cent (1%), i la canonada anirà formigonada íntegrament entre la sortida per façana i la connexió a col·lector.

Pel que fa al coeficient d'escorrentiu, fins ara l'àmbit es trobava completament edificat, i per tant cal considerar que el coeficient de transformació de pluja en escorrentiu és de 1. Amb l'ordenació proposada pel PMU, s'allibera un 47,43% de l'àmbit, és a dir 3.221,69 m² de sòl, que es pot urbanitzar de manera molt més permeable per tal d'afavorir la infiltració i rebaixar la transformació de pluja en escorrentiu respecte de l'estat actual. D'altra banda, en aquest espai lliure públic es poden incloure solucions d'urbanització tipus SUDS o altres elements de retenció i retard d'entrada de la pluja a la xarxa de sanejament que millorin la capacitat i el funcionament de la xarxa local actual. Aquestes mesures s'avaluaran a l'hora de la redacció del projecte d'urbanització.

A efectes únicament estimatius de les necessitats de sanejament, els blocs previstos per l'ordenació del PMU serien tres, dividits en dues escales els dos primers i amb una única escala al tercer. La distribució d'habitatges per escala es podria estimar de la següent manera:

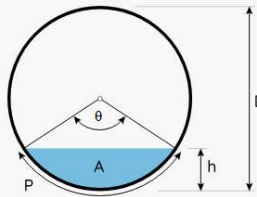
Bloc 1 - Escala B11	17
Bloc 2 - Escala B21	13
Bloc 2 - Escala B22	18
Bloc 2 - Escala B23	33
Bloc 3 – Escala 31	26
TOTAL HABITATGES	107

Així doncs, el clavegueró més sol·licitat ho serà per 33 habitatges. El cabal punta que circularà per aquest clavegueró serà:

$$33 \text{ habitatges} \times 2,6 \text{ habitants/habitatge} \times 200 \text{ l/habitant} \cdot \text{dia} \times 2,4 = 6,4 \text{ l/s}$$

Essent: 2,4 el factor punta

Amb un tub de 200 mm i un pendent del 1%, el calat per a un cabal de 6,4 l/s és de 5,7cm.



$$v = \frac{1}{n} \cdot R_h^{2/3} \cdot S^{1/2}$$

$$R_h = \frac{D}{4 \cdot \theta} \cdot (\theta - \sin\theta)$$

Diámetro (D):	Pulsa aquí:	Velocidad (V):
<input type="text" value="0,18"/> m	<input type="button" value="Calcular"/>	<input type="text" value="0,921"/> m/s
Caudal (Q):	Ángulo (θ):	Radio hidráulico (Rh):
<input type="text" value="6,4"/> L/s	<input type="text" value="137,227°"/>	<input type="text" value="0,03224"/> m
Pendiente (S):	Área (A):	Caudal calculado:
<input type="text" value="1,00"/> %	<input type="text" value="0,00695"/> m²	<input type="text" value="6,4"/> L/s
Rugosidad (n):	Perímetro mojado (P):	Altura (h):
<input type="text" value="0,011"/>	<input type="text" value="0,21556"/> m	<input type="text" value="0,05718"/> m

Posta en obra i materials

Pels claveguerons s'utilitzaran tubs de polietilè de doble capa, llisos per la cara interior i corrugats per l'exterior de resistència anular SN8, i unió amb junts d'estanquitat. Els tubs es subministren en barres de 6 metres, pel que s'evitarà en la mesura del possible la necessitat de junts si la connexió és inferior a aquesta longitud.

El diàmetre segons el dimensionament anterior serà de 200 mm, i s'instal·larà en rasa de 40 cm d'amplada i 1,0 metres de fondària mínima, que es reomplirà de formigó fins a la cara inferior del ferm o paviment de la superfície que correspongui.

Els pous i pericons que siguin registrables en calçada tindran elements de registre D400, i els que estiguin en vorera seran C250 com a mínim.

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.2 d'aquest PMU.

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

Es disposa de xarxa local que explota NEDGIA, i des de la que es podran abastar els nous edificis.

Igual que en el cas de l'aigua, serà necessari construir una nova canonada per la vorera oest del carrer de la Reina Elionor des de la que donar servei al bloc 1.

El material de la xarxa serà l'homologat per la companyia subministradora, polietilè d'alta densitat amb soldadures a topall.

Elements i materials

Els elements que componen la xarxa, com són: canonades, amb peces o elements especials d'unió i accessoris: tes, colzes, reduccions, junts, etc.

El material emprat per la canonades de subministrament en mitja pressió és de polietilè d'alta densitat soldat.

Per la nova xarxa d'abastiment, el diàmetres previstos van de de 90 a 40 mm de diàmetre nominal. Mentre que en el cas de les reposicions, s'utilitzarà els mateixos materials que els que hi ha en l'actualitat.

Per tal de garantir la bona implantació de la xarxa, l'excavació de les rases necessàries es realitzarà ordenadament sota vorera fins a una profunditat de 0,80 metres i una amplada mínima de 0,40 metres, tenint cura que el fons de la rasa estigui desproveït de pedres o d'altres elements durs que puguin impedir una bona compactació.

Després es col·locarà un llit de sorra fina de 10 cm de, degudament compactada al llarg de tota la generatriu. Un cop acabada la instal·lació dels tubs i dels elements mecànics necessaris per part de la companyia, es cobrirà de sorra fina, fins a una alçada de 15 cm per sobre de la generatriu superior de la canalització. Sobre aquest dau de sorra es col·locarà una cinta de plàstic de color groc, que tindrà la funció d'avís de l'existència de la conducció de gas. La resta del reblert fins al nivell de coronació es realitzarà en capes de 25 cm compactades al 95% del P.M. amb material procedent d'excavació. La companyia podrà realitzar verificacions de la compactació abans del tancament de l'obra.

En els trams on la conducció va sota calçada, es protegirà aquesta per sota la capa de ferm amb una llosa de 20 cm de gruix de formigó, amb una amplada que sobresortirà 25 cm a banda i banda del cap de la rasa.

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.3 d'aquest PMU.

XARXA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA

La necessitat d'electrificació s'ha estimat considerant les següents demandes:

- Per a comerç i terciari s'ha considerat un consum de 100 W/m² de sostre
- Per a habitatges 9,2 kW/habitatge per als habitatges en règim lliure i 5,5 kW/habitatge per als habitatges de protecció oficial.

Fent els càlculs pertinents s'estima una necessitat de potència de 1.286,68 kW d'acord amb la taula al principi d'aquest capítol a l'apartat de dotacions.

Per a dotar d'electrificació a les zones d'habitatges es preveu la implantació de fins a tres estacions transformadores que s'ubicaran dins dels edificis de manera que sigui possible el seu manteniment.

Les xarxes elèctriques, tant de baixa tensió com de mitja tensió, s'adequaran als criteris tècnics de la companyia subministradora, e-distribución.

Les estacions transformadores s'interconnectaran entre si, i amb altres estacions transformadores de fora del Sector, segons els criteris que marqui la pròpia companyia.

Inicialment s'han previst diversos punts de connexió, els quals s'hauran de concretar convenientment amb la companyia propietària.

La urbanització comprendrà també la retirada de les línies de baixa tensió obsoletes que actualment estan en façana dels antics edificis industrials.

Elements i materials

Totes les canalitzacions d'energia elèctrica aniran en rasa en sec sota les voreres dins del sector, mentre que sota calçada aniran en un prisma formigonat amb un tubular de 160 mm de diàmetre per la Baixa tensió i de 200 mm d diàmetre per la mitja tensió.

Els conductors aniran protegits amb sorra fina lliure de pedres, amb un mínim de 5 cm sota el conductor i amb un recobriment mínim de 25 cm. Sobre la sorra es situarà la placa de polietilè de senyalització amb indicació de la companyia.

Els conductors per a mitja tensió seran tripolars tipus RZ 3x240 mm² d'alumini i tensió assignada 18/30 kW.

Els conductors per a baixa tensió seran tetrapolars tipus RZ 3x240 mm² + 1x150 mm² d'alumini i tensió assignada 0,6 a 1,0 kV.

Les rases es rebliran amb material de la pròpia excavació amb identificació mínim com a sòl tolerable, lliure de pedres de mida superior als 10 cm i compactat al 98% del seu assaig Proctor Modificat.

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.4 d'aquest PMU.

ENLLUMENAT PÚBLIC

L'enllumenat públic consisteix en el sistema d'il·luminació de vials, passos per vianants, jardins i zones de joc. En funció del seu ús es determinarà el nivell d'il·luminació mitjana de cada zona.

- Vials de circulació rodada: En general es requerirà un nivell d'il·luminació d'entre 15 i 20 lux i uniformitat superior a 0,40.
- En jardins i àrees de joc: Es preveurà un nivell d'il·luminació mitjana d' almenys 10 lux, amb un mínim de 5 lux.

Pel que fa als condicionants tècnics es consideraran els següents criteris: La font lluminosa estarà constituïda per làmpades de tecnologia LED, utilitzant les potències necessàries d'acord amb els càlculs de nivells d'il·luminació en cada eix vial. Les llumeneres de vial seran doncs de potències d'entre 30 W i 50 W segons model i posició.

L'encesa de xarxa d'enllumenat públic es farà automàticament per mitjà de rellotge astronòmic, i la instal·lació es regularà electrònicament punt a punt amb el driver i sistema indicat pel servei d'enllumenat de l'ajuntament

L'enllumenat actual que està adossat a façana es substituirà per punts de llum amb suport format per columnes troncocòniques de xapa galvanitzada de 7 a 8 metres d'alçada segons l'estudi d'il·luminació del projecte d'urbanització.

Per al disseny de la nova xarxa d'enllumenat es tindrà en compte:

- Cal mantenir, al màxim possible, les condicions naturals de la nit en benefici de les persones, de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general
- S'ha de promoure l'eficiència energètica de la il·luminació exterior. Caldrà instal·lar reguladors de flux en capçalera en els punts de llum a fi de reduir la intensitat lumínica i el consum. Igualment, caldrà adaptar el disseny de l'enllumenat exterior a les necessitats pròpies de cada zona, de manera que s'eviti tenir espais excessivament il·luminats
- Cal evitar la intrusió de llum artificial de la il·luminació exterior en les edificacions amb façana en el límit de zona pública. S'haurà de fer un estudi en deteniment de l'orientació dels punts de llum, comprovant la intrusió del feix de llum en les façanes existents i, en cas de que sigui necessari, controlant-lo mitjançant elements especials, com poden ser les lames de control
- S'haurà de garantir la durabilitat dels punts de llum. El disseny dels punts de llum haurà de regir-se pels següents criteris: durabilitat, manteniment, eficiència energètica i estètica. En aquest sentit, s'evitarà la utilització de balises en les zones verdes, elements sensibles al vandalisme, així com la col·locació de punts de llum que requereixin d'un manteniment periòdic en quant a pintat, neteja del reflector, etc., que faci augmentar a la llarga el cost de la lluminària.

Caldrà tenir en compte l'estanqueïtat de les carcasses i l'autoneteja de les mateixes, dos factors que minimitzaran el manteniment dels punts de llum

- Caldrà adaptar la tipologia dels punts de llum a la zona a tractar. El disseny de l'enllumenat s'haurà d'adaptar a la naturalesa de les zones a il·luminar. Així, caldrà diferenciar entre enllumenat de vial i enllumenat de zones verdes i/o espais tipus plaça, adaptant els nivells lumínics als requeriments propis de cada un dels àmbits d'estudi

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.5 d'aquest PMU.

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

En l'entorn immediat del PMU hi ha infraestructura de telecomunicacions al llarg del carrer Jacint Verdaguer, amb gran capacitat de canalització. Des d'aquesta instal·lació i de la cambra situada a la cantonada del carrer Jacint Verdaguer amb la Ctra. de Molins de Rei es pot abastar el sector.

Caldrà retirar els serveis obsolets que actualment es troben grapats en la façanes dels edificis existents

Les obres d'urbanització interior inclouran una xarxa completament soterrada de canalitzacions per a senyals de cable i comunicacions.

Tant el disseny de la xarxa com les canalitzacions s'adaptaran a la possibilitat que coexisteixin almenys dos operadors de comunicacions, de manera que, en cada escomesa a parcel·la es deixaran dos tubs independents.

L'esquema de xarxa corresponent s'inclou al plànol AN.07.6 d'aquest PMU.

Barcelona, 30 de gener de 2026

Per OM URBANISME I ARQUITECTURA SL

Oriol Monfort Casas

Arquitecte

Nº col·legiat (COAC): XXXXXXXXXX

Normativa Urbanística

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte, àmbit i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana (PMU en endavant) A27TN i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots el plànols i documents que l'integren.
2. El PMU té per objecte definir la regulació detallada de l'ordenació del sector A27TN definit pel Pla General.
3. L'àmbit del PMU és la illa delimitada pels carrers de Pau Claris, de la Reina Elionor, de Jacint Verdaguer i de Cellers amb una superfície de 6.791,89 m² d'acord aixecament topogràfic i segons consta al plànol d'ordenació O.02.
4. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en particular el Text refós del Pla general Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR) (PGMOS en endavant) aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC en endavant) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC en endavant) i altres disposicions d'aplicació.
5. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del PGMOS i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, comerç, medi ambient, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del TRLUC, així com a l'article 90 i següents del RLUC i les normes urbanístiques del PGMOS i està format pels documents següents:

- A. Memòria Informativa i Justificativa
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Informe ambiental
- E. Pla d'Etapes
- F. Avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
- G. Documentació gràfica (plànols d'informació I, d'ordenació O i indicatius annexes AN)

- H. AN1. Document comprensiu
- I. AN2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- J. AN3. Estudi de compatibilitat aeronàutica
- K. AN4. Informe d'avaluació patrimoni històric
- L. AN5. Estudi històric i patrimonial element AI.75.EA Puncernau Germans

La normativa urbanística i els plànols d'ordenació O.01, O.02, O.03, O.04.1, O.04.2, O.04.3, O.05, O.06, O.07 i O.8 tenen caràcter normatiu.

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix

Article 4. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. La interpretació del present document s'ajustarà al que disposa l'article 10 del TRLUC.
3. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació i precisió de límits

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte, que no suposin modificacions en la superfície o gàlils i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5% d'acord a l'article 24 de les normes del PGMOS.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

1. L'àmbit d'aquest PMU es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística PA A27TN on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 del TRLUC.
2. Es representa el polígon delimitat als plànols d'ordenació normatius i en particular al plànol O.06
3. S'inclou la corresponent fitxa urbanística del polígon que es delimita a l'article 20 d'aquesta normativa.

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents del TRLUC.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i a les obres d'urbanització. Per l'edificació s'estableixen dues fases d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU.
3. En paral·lel a la redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació, caldrà procedir a la caracterització de la totalitat dels terrenys del polígon d'actuació, de la que derivaran, si fossin necessaris, els corresponents treballs de descontaminació que s'imputaran com a càrrega al polígon d'actuació urbanística delimitat.

Article 8. Obres d'urbanització

1. Les obres d'urbanització complementàries consideraran i inclouran aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i el correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
2. Aquelles infraestructures específiques que resultin necessàries pel desenvolupament proposat (centres de transformació, regulació de gas, etc.) s'ubicaran en sòls d'aprofitament privat.
3. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest PMU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.

5. Les característiques de l'enllumenat s'hauran d'ajustar a allò establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
6. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del PMU haurà d'incloure i dur a terme totes les obres necessàries internes i externes a l'àmbit per garantir el subministrament d'aigua i el tractament de les aigües residuals de comú acord amb l'Ajuntament de Sabadell i l'ACA. El sistema a considerar serà el separatiu.
7. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
8. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
9. Els promotors hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament. En relació a la connexió al sanejament en alta, a l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, es concretarà i s'acreditarà aquesta operació amb l'abonament de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta que resulti d'acord al que preveuen l'article 36 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril i l'article 102 de la Llei 5/2017, de 28 de març i la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC numero 8575, de data 31/12/2021).
10. El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua de conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març), que preveu que l'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució del sanejament proposada en els projectes d'urbanització.
11. El PMU inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals. Es preveu una recollida viària de residus domèstics, via contenidors. Les reserves podran ser concretades al/s projecte/s d'urbanització vinculat/s al desenvolupament del pla.
12. Caldrà garantir la connexió dels serveis en tot moment en el cas que es desenvolupi qualsevol fase de la urbanització, encara que no es faci d'acord a l'ordre establert al pla d'etapes i en aquesta normativa.
13. Serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla de millora urbana, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.
14. El Projecte d'Urbanització haurà d'incorporar les propostes d'actuació recollides a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del PMU (Annex 2 del PMU).
15. Caldrà incloure al Projecte d'Urbanització un estudi cromàtic de les naus del conjunt Puncernau Germans per tal de poder determinar els colors i tractament dels acabats.
16. El projecte d'urbanització haurà de preveure la pervivència en el paviment de la traça assenyalada per les parets que conformen el tancament de l'antiga nau AI.093.EA (Nau industrial al carrer de Cellers) inclosa al Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS),

un cop enderrocada i com a única tipologia plenament associada a la conformació d'una nau longitudinal seguint la formació de dos xamfrans definits en les alineacions.

Article 9. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGMOS vigent i l' Ordenança Municipal Reguladora de l'Edificació (OMRE), en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.
2. El elements tècnics de les instal·lacions es podran situar en espais especialment habilitats en planta baixa o soterrani així com a les cobertes de l'edificació. Caldrà amb caràcter general i especialment als elements en coberta garantir en el projecte d'edificació una bona integració en les edificacions de forma que es minimitzi els seu impacte visual i paisatgístic. Caldrà situar-los als indrets amb menor impacte visual des de la via pública així com preveure elements de protecció visual i altres tractaments que en redueixen al màxim el seu impacte. Les condicions dels elements d'instal·lacions en coberta, queden recollides a l'article 99 del PGMOS.
3. S'estarà a tot allò previst a l'Informe aeronàutic inclòs en aquest PMU (Annex3) en relació a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeròdrom de Sabadell.
4. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
5. En la redacció i tramitació dels projecte d'edificació per desenvolupar aquest PMU s'estarà a tot allò previst al Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà de Sabadell (PE-51-TR), i en particular al que preveu la seva normativa als capítols III i IV considerant que l'àmbit queda inclòs en l'àmbit d'aplicació de les Normes d'Aplicació General (NAG) i al sector general d'aplicació de les Normes d'aplicació urbana (NAU).
6. En relació a la intervenció sobre els elements a mantenir de les antigues naus del bé AI.075.EA (Puncernau Germans) inclòs al Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS), s'ha redactat amb caràcter previ l'estudi patrimonial amb el contingut mínim establert a l'article 30 de la normativa de l'esmentat Pla Especial que s'inclou al PMU.
7. En relació al possible enderrocament del bé AI.093.EA (Nau industrial al carrer de Cellers) inclòs al Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, històrics i ambientals, de Sabadell (PEPS), s'ha redactat amb caràcter previ un estudi patrimonial que recull els aspectes i detalls inherents al bé que justifiqui la no existència de béns patrimonials rellevants o la impossibilitat de recuperar-los d'acord al que preveu la regulació del propi Pla especial esmentat, que s'inclou al PMU.

Article 10. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU A27TN i al projecte de reparcel·lació, caldrà preveure la cessió a l'Ajuntament de Sabadell del sòl per desenvolupar el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43 del TRLUC.

TITOL III. NORMES REGULADORES

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 11. Qualificació del sòl

El PMU concreta l'ordenació física detallada de l'àmbit mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix i tal com consta al plànol normatiu O.01. Qualificació proposada:

SISTEMES

- Sistema d'infraestructures de comunicació, sistema local viari (clau a-1)
- Sistemes d'espais lliures local. Espais lliures places i jardins urbans (clau d-1)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

- Zona residencial volumetries especials (clau 1-8)
- Zona residencial volumetries especials HPO (clau 1-8 HPO)

Taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

		PMU A27TN - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT		100,00%	6.791,89 m²
SISTEMES		50,13%	3.404,90 m²
Total Espais lliures		47,43%	3.221,69 m ²
Espais lliures places i jardins urbans (Clau d-1)			3.221,69
Total Equipaments		0,00%	0,00 m ²
Equipaments comuntaris			0,00
Total Vialitat		2,70%	183,21 m ²
Xarxa viària urbana (clau a-1)			183,21
ZONES		49,87%	3.386,99 m²
Sòl aprofitament privat			3.386,99 m ²
Residencial volumetries especials (clau 1-8)		40,81%	2.771,46 m ²
Residencial volumetries especials HPO (clau 1-8 HPO)		9,06%	615,53 m ²

CAPITOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 12. Normes generals dels sistemes

1. Tots els sòls adscrits a sistemes en aquest PMU tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el PGMOS i les seves normes urbanístiques. En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.
3. El sòl qualificat de sistema viari local (clau a-1) es regula segons les determinacions dels articles 178 a 189 de les normes urbanístiques del PGMOS.
4. El sòl qualificat de sistema d'espais lliures locals (clau d-1) es regula segons les determinacions dels articles 261 a 265 de les normes urbanístiques del PGMOS.
5. S'admetran accessos a les edificacions previstes per aquest PMU des del sòl qualificat de sistema d'espais lliures locals (clau d-1).

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

DISPOSICIONS GENERALS

Article 13. Condicions de l'ordenació

1. Les àrees qualificades de *Zona residencial volumetries especials (clau 1-8)* inclouen d'acord a l'ordenació d'aquest PMU dues zones 1-8 i 1-8 HPO. Les qualificacions

comentades es troben representades al plànol d'ordenació *O.01 Qualificació proposada*.

2. Aquest PMU estableix 3 unitats mínimes d'edificació en base al que estableix l'article 96.2 de la normativa del PGMOS, que queden delimitades i representades al plànol d'ordenació O.05:
 - UME-1, és la formada pels blocs B1 i B2 i la planta baixa i soterranis de nova construcció que els uneixen. Inclou les zones 1-8 i 1-8 HPO.
 - UME-2, és la formada per l'edificació existent de l'antiga nau Puncernau Germans a rehabilitar a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor Inclou la zona 1-8.
 - UME-3, és la formada pel bloc B3. Inclou la zona 1-8 HPO.
3. La volumetria definida al PMU preveu la distribució del sostre en tres noves edificacions o blocs amb les respectives plantes baixes, referenciats com a bloc B1, bloc B2 i bloc B3 i que es delimiten al plànol *O.02 Ordenació de l'edificació*. També es preveu la implantació de sostre a l'antiga nau Puncernau Germans inclosa dins la zona 1-8 que caldrà rehabilitar tot mantenint la volumetria actual. A l'apartat anterior s'han assignat els diferents volums a les 3 unitats mínimes d'edificació definides.
4. La volumetria de l'edificació es defineix als plànols O.02, O.04.1, O.04.2 i O.04.3, on queden definits els perímetres i perfils reguladors màxims, alçades màximes de l'edificació i les cotes de referència de planta baixa.
5. Caldrà destinar la totalitat del sostre de la planta baixa, excepte tots aquells espais que resultin necessaris per donar accés a les plantes superiors i soterrani com escales, vestíbuls, rampes i similars, a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS.
6. La totalitat del sostre residencial de la zona 1-8 HPO que conforma el bloc B3 es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública o oficial (HPO). El 25% d'aquest sostre es destinarà a habitatges de protecció pública amb qualificació genèrica on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat. El 75% restant d'aquest sostre es destinarà a habitatges de protecció pública amb qualificació específica on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser únicament en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.
7. Per a la zona 1-8 HPO inclosa al bloc B2 contigua a la zona 1-8, la totalitat del sostre residencial es destinarà a habitatges de protecció pública o oficial (HPO) amb qualificació genèrica on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

8. Totes les zones del PMU, relacionades a l'aparat 1, es regulen segons els *paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica* de la Secció Tercera (articles 94 al 104) del Capítol Primer regulació de les condicions d'edificació del TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ de les normes urbanístiques del PGMOS.
9. Aquest PMU regula la unitat mínima d'edificació UME-2, en part (bloc B1 i la seva planta baixa) com a unitat d'edificació "unívoca" obligatòria per al projecte arquitectònic on els plànols normatius d'ordenació estableixen la definició volumètrica mitjançant alineacions i alçades reguladores obligatòries i en part (resta de planta baixa i bloc B2 i la seva planta baixa) com a unitat d'edificació "flexible" on la definició volumètrica es fa mitjançant perímetre regulador màxim i un sostre màxim edificable referits al perímetre regulador.
10. La unitat mínima d'edificació UME-2 inclou la rehabilitació de l'antiga nau Puncernau Germans a rehabilitar a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor i per a aquesta caldrà conservar el volum existent.
11. Aquest PMU regula la unitat mínima d'edificació UME-3 com a unitat d'edificació "flexible" on la definició volumètrica es fa mitjançant perímetre regulador màxim i un sostre màxim edificable referits al perímetre regulador.
12. La regulació dels usos es farà d'acord al que preveu l'article 357 de la normativa del PGMOS.
13. La regulació de les plantes soterrani, els límits de parcel·la i en general els espais lliures d'edificació es farà d'acord a allò establert al PGMOS. Al bloc B2 una part de l'edifici és porxada amb la referència P+6 al plànol d'ordenació O.02. En aquesta no s'admetran plantes soterrani.
14. S'admetran els cossos sortints i els elements sortints d'acord a les consideracions amb caràcter general per a tot el municipi contingudes al PGMOS i a l'Ordenança Municipal Reguladora de l'Edificació. Als plànols normatius O.02 i a la sèrie O.04.1 es defineixen complementàriament els gàlibs per a la previsió de cossos sortints més enllà del perímetre regulador.

Article 14. Paràmetres d'ordenació

1. Es relaciona a continuació la distribució del sostre i de la densitat residencial que deriva de l'ordenació establerta pel PMU.

PMU A27TN - PROPOSTA		
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	11.884,64 m²st
Residencial plurihabitatge	100,00%	8.844,64 m ² st
Usos compatibles		3.040,00 m ² st
DENSITAT HABITATGES		
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	107 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	63,55%	68
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	36,45%	39
RESERVA SOSTRE I HPO		
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	8.844,64 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,93%	6.185,10 m ² st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,07%	2.659,55 m ² st

	Sostre Plurihab. (m ² st)	Sostre Plurihab. HPO (m ² st)	Sostre Compatibles (m ² st)	Sostre Total (m ² st)	Hab. HLL (u)	Hab. HPO (u)	DN HLL (m ² st/hab)	DN HPO (m ² st/hab)
1-8 (B1+B2)	6.185,10	0,00	2.531,40	8.716,50	68	0	90,957	0,00
Total Rehabilitació Nau existent			601,00	601,00				
Total Planta Baixa Compatibles			1.930,40	1.930,40				
Total Bloc B1 HLL	1.622,10			1.622,10	17		95,418	
Total Bloc B2 HLL	4.563,00			4.563,00	51		89,471	
1-8 HPO (B2)	0,00	875,80	155,60	1.031,40	0	13	0,00	67,369
Total Bloc B2 HPO								
1-8 HPO (B3)	0,00	1.783,75	353,00	2.136,75	0	26	0,00	68,582
Total Bloc B3 HPO								
TOTAL	6.185,10	2.659,55	3.040,00	11.884,64	68	39	90,957	68,178

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

- El nombre màxim d'habitatges establert per a cada zona i bloc d'edificació (ràtio de densitat neta de m² sostre per habitatge) en el quadre de l'apartat anterior i als següents articles en cap cas podrà sobrepassar-se.
- El sostre indicat a la taula per a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS tindrà un caràcter màxim per a les zones 1-8 HPO (blocs B2 i B3) i un caràcter mínim per a la zona 1-8.
- D'acord a l'apartat anterior i sense detriment de l'aplicació dels perímetres i perfils reguladors màxims de l'edificació, l'alçada màxima de les edificacions s'estableix en planta baixa més 5 plantes pis (B+5) per a la zona 1-8 HPO i en planta baixa més 6 plantes pis (B+6) per a la zona 1-8. S'estarà així mateix a tot allò previst a la normativa del PGMOS.
- Els criteris de còmput de l'edificabilitat i dels cossos sortints seran els prescrits a l'article 97 de les normes del PGMOS i el que disposa l'Ordenança municipal reguladora de l'edificació (OMRE).

6. Es computarà com a sostre residencial tot el destinat a habitatges, incloent-hi en planta baixa els espais que resultin necessaris per donar accés a les plantes superiors i soterrani com escales, vestíbuls, rampes i similars.

Article 15. Terminis de construcció

1. S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció dels habitatges de protecció oficial (HPO) i l'habitatge lliure (HLL). Per a totes les zones s'estableix que l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Qualificació i Fase	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
1-8 / 1-8 HPO (F1) - banda est	24,00	36,00
1-8 HPO (F2) - banda oest	24,00	36,00

Article 16. Zona 1-8. Plurihabitatge de renda lliure i usos compatibles

1. Densitat Neta màxima (DN) total: 90,957 m²st./ habitatge
 Densitat Neta màxima (DN) habitatge renda lliure (HLL): 90,957 m²st./ habitatge
 Densitat Neta màxima (DN) HPO: 0,00 m²st./ habitatge
2. Nombre màxim de plantes: B+6
 El nombre màxim de plantes és l'indicat als plànols d'ordenació O.02, O.04.1, O.04.2 i O.04.3.
3. Parcel·la mínima: S'admetran dues parcel·les: 1) la formada per l'edificació existent de l'antiga nau Puncernau Germans a rehabilitar a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor i 2) la resta de la zona 1-8.
4. Regulació dels usos, sostre i densitat:
 - L'ús dominant de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús de plurihabitatge d'acord amb la regulació del PGMOS.
 - La planta baixa es destinarà en la seva totalitat, excepte els espais que resultin necessaris per donar accés a les plantes superiors i soterrani com escales, vestíbuls, rampes i similars, a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS.

- Per a la nau a rehabilitar a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor s'admet un sostre màxim total de 601 m² incloent PB i planta altell o primera que caldrà destinar a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS.
 - Per a les edificacions B1 i B2, el sostre màxim i la densitat neta màxima seran els indicats al quadre de l'article 14.
5. En la zona de contacte entre la nova planta baixa i l'antiga nau Puncernau Germans a rehabilitar caldrà que el projecte d'edificació adopti una solució arquitectònica que garanteixi la preservació dels elements amb valor patrimonial d'acord al que consta a l'Annex 4 d'aquest PMU.
 6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGMOS i els seus annexes. L'accés a l'aparcament es farà des del carrer de la Reina Elionor. Les plantes soterrani es podran agrupar amb les plantes soterrani de la zona 1-8 HPO contigua. S'admetrà la previsió d'aparcament en qualsevol espai de la planta soterrani agrupada. S'hi hauran d'emplaçar les reserves d'aparcament corresponents al bloc B3.

Article 17. Zona 1-8 HPO. Bloc B2 (part). Plurihabitatge de protecció oficial i usos compatibles

1. Densitat Neta màxima (DN) total: 67,369 m²st./ habitatge
 Densitat Neta màxima (DN) habitatge renda lliure (HLL): 0,00 m²st./ habitatge
 Densitat Neta màxima (DN) HPO: 67,369 m²st./ habitatge
2. Nombre màxim de plantes: B+5
 El nombre màxim de plantes és l'indicat als plànols d'ordenació O.02, O.04.1, O.04.2 i O.04.3.
3. Parcel·la mínima: Parcel·la única
4. Regulació dels usos:
 - La planta baixa es destinarà a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS, excepte els espais necessaris per resoldre l'accés als habitatges de les plantes superiors o als soterranis. Aquesta es podrà agrupar amb la planta baixa de la zona 1-8 contigua.
 - Sense detriment del que s'acaba d'establir per la planta baixa, l'únic ús admès pel sostre restant de la zona s'adscriu a l'ús dominant de plurihabitatge d'acord amb la regulació del PGMOS. Caldrà destinar la totalitat d'aquest sostre residencial a habitatge de protecció pública o oficial (HPO) d'acord a les previsions de l'article 13 d'aquesta normativa..
5. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGMOS i els seus annexes. Les plantes soterrani es podran agrupar amb les plantes soterrani de la zona 1-8 contigua. S'admetrà la previsió d'aparcament en qualsevol espai de la planta soterrani agrupada.

Article 18. Zona 1-8 HPO. Bloc B3. Plurihabitatge de protecció oficial i usos compatibles

1. Densitat Neta màxima (DN) total: 68,582 m²st./ habitatge
Densitat Neta màxima (DN) habitatge renda lliure (HLL): 0,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta màxima (DN) HPO: 68,582 m²st./ habitatge
2. Nombre màxim de plantes: B+5
El nombre màxim de plantes és l'indicat als plànols d'ordenació O.02, O.04.1, O.04.2 i O.04.3.
3. Parcel·la mínima: Parcel·la única
4. Regulació dels usos:
 - La planta baixa es destinarà a usos compatibles d'acord a l'apartat 2 de l'article 357 de les normes del PGMOS, excepte els espais necessaris per resoldre l'accés als habitatges de les plantes superiors o als soterranis.
 - Sense detriment del que s'acaba d'establir per la planta baixa, l'únic ús admès pel sostre restant de la zona s'adscriu a l'ús dominant de plurihabitatge d'acord amb la regulació del PGMOS. Caldrà destinar la totalitat d'aquest sostre residencial a habitatge de protecció pública o oficial (HPO) d'acord a les previsions de l'article 13 d'aquesta normativa.
5. Els espais que no resultin edificats hauran de quedar totalment urbanitzats i oberts i integrats al carrer o bé a l'espai lliure públic adjacent segons correspongui.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGMOS i els seus annexes. Les reserves d'aparcament d'aquesta zona s'emplaçaran a l'altre illa del present PMU d'acord al que preveu l'apartat 8 de l'article 16 d'aquesta normativa.

Article 19. Servituds aeronàutiques de l'Aeròdrom de Sabadell

1. Al plànol d'ordenació "O.08 Afectacions Servituds Aeronàutiques de l'Aeròdrom de Sabadell" del present Pla de Millora Urbana PMU-99, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell que afecten l'àmbit d'ordenació de l'esmentat Pla de Millora Urbana PMU-99, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció o instal·lació (inclosos tots els seus elements com antenes, para-raigs, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), plantacions, modificacions del terreny o objectes fixos o mòbils (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries. Excepcionalment, conforme l'article 54 ter de la *Llei 48/1960 i*

l'article 28 del Reial Decret 369/2023, la Direcció General d'Aviació Civil podrà informar favorablement plans y instruments d'ordenació en els que s'incloguin actuacions que vulnerin les servituds aeronàutiques, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor de serveis de navegació aèria y informe vinculant d'AESA, en el que s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus.

2. *L'execució de construccions, instal·lacions (postes, antenes, aerogeneradors - incloses les pales -, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantacions, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme a l'article 54 bis de la *Llei 48/1960* i als articles 31 i 33 del *Reial Decret 369/2023*.*
3. *Segons l'article 14 del *Reial Decret 369/2023*, l'àrea afectada per les servituds d'aeròdrom i les servituds d'instal·lacions radioelèctriques corresponents a l'Aeroport de Sabadell, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguridad Aèria (AESA), podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Dita possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per la implantació o exercici de dies activitats, i inclourà, entre d'altres:*

a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències;

b) Les activitats que suposin o puguin portar associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin interferir en la visual dels Serveis de Control d'Aeròdrom;

c) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perill o induir a confusió o error;

d) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament;

e) Les actuacions que puguin estimular, atraure o generar la presència de fauna;

f) Les activitats o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament;

g) Les activitats que faciliten o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus;

h) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole; i

i) El llançament de focs artificials o artefactes d'índole similar.”

4. *S'estarà a tot allò establert pel *Reial Decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria i el Reial Decret 715/2023, de 25 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell (Barcelona).**

5. S'estarà a tot allò establert per la *Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria*, d'acord amb les modificacions introduïdes per la *Llei 8/2025 de 29 de setembre*
6. Atès que el PMU se situa sobre la zona horitzontal de servitud a 188 metres i que se supera de forma puntual l'esmentada servitud, s'estarà a tot allò previst a l'Informe aeronàutic inclòs en aquest PMU (*Annex3. Estudi de compatibilitat aeronàutica*).

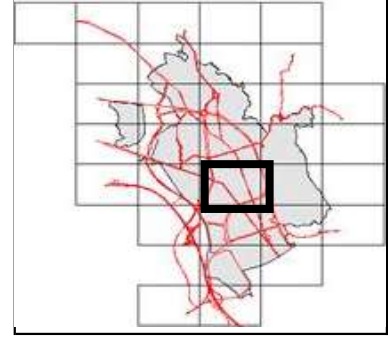
Article 20. Alçàries i altituds en relació amb les servituds aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre les construccions, no podran sobrepassar les següents condicions d'alçària i altitud màxima:

Àmbit	Alçada (m) (Cota màxima sobre el terreny incloent elements i instal·lacions en metres)	Cota MSL (m) (Cota màxima sobre el nivell del mar incloent elements i instal·lacions sobre la coberta, en metres)
Edificis	25,8	200,70

L'execució de construccions, instal·lacions (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales, mitjans necessaris per la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantacions, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme l'article 54 bis de la Llei 48/1960 i els articles 31 i 33 del Reial Decret 369/2023.

Article 21. Fitxa del Polígon d'Actuació PA A27TN que es delimita

POLÍGON D'ACTUACIÓ**PA-A27TN****DENOMINACIÓ:** PAU CLARIS - REINA ELIONOR**ÀMBIT:** c/ de Pau Claris - c/ de la Reina Elionor - c/ de Cellers**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:** SÒL URBÀ**PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:** PMU A27TN (PMU-99)**OBJECTIUS:** Obtenció de sòl de sistemes d'espais lliures i xarxa viària
Gestió de la transformació urbanística de la illa, promoció HPO i conservació del bé catalogat AI.075.EA (Puncernau Germans)

s/N-2 e:1/2000 Full 22

FITXA NORMATIVA

Qualificació urbanística	Superfícies					
			Sòl mínim de cessió		Sòl mínim d'urbanització	
Clau	m ²	%	m ²	%	m ²	%
1-8	2.771,46	40,81%				
1-8 HPO	615,53	9,06%				
d-1	3.221,69	47,43%	3.221,69	47,43%	3.221,69	47,43%
a-1	183,21	2,70%	183,21	2,70%	183,21	2,70%
Total àmbit	6.791,89	100,00%				
Sòl mínim a cedir			3.404,90	50,13%		
			Sòl mínim a urbanitzar		3.404,90	50,13%

EDIFICABILITAT MÀXIMA PRIVADA

Sostre màxim

11.884,64 (m²)

Índex d'edificabilitat neta 1-8 / 1-8 HPO

4,29 (m² sostre privat / m² sòl ús privat)

Índex d'edificabilitat bruta

1,75 (m² sostre privat / m² sòl total àmbit)**COEFICIENT DE CÀRREGUES DE CESSIÓ I D'URBANITZACIÓ**Coeficient de càrregues de cessió 0,29 (m² sòl de cessió / m² sostre privat)Coeficient de càrregues d'urbanització 0,29 (m² sòl a urbanitzar / m² sostre privat)

Claus, índexos i percentatges de caràcter normatiu bàsic

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**SISTEMA D'ACTUACIÓ:** COMPENSACIÓ**CONVENI URBANÍSTIC RELACIONAT:****PLA D'ETAPES:** ETAPA ÚNICA DE 5 ANYS**ALTRES DETERMINACIONS:**

El Projecte d'Urbanització haurà de preveure incorporar com a càrrega externa el tram del carrer Cellers entre els carrers Reina Elionor i Jacint Verdaguer als efectes d'encaix amb l'actuació sobre l'antic conjunt fabril Sallarès Deu. La participació del PMU en l'execució de la càrrega externa es concretarà en el Projecte d'Urbanització que desenvolupi aquest instrument de planejament, d'acord amb els criteris establerts en l'apartat de l'avaluació econòmica i financera d'aquest document.

Pla d'Etapes

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

3 PLA D'ETAPES

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest PMU, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol i d'acord al que consta a la fitxa del Polígon d'Actuació que es delimita i que s'inclou a l'article 20 de la normativa d'aquest PMU.

En relació a la gestió es preveu un sol polígon d'actuació, establint una única etapa en relació a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i urbanització.

Atesa la dimensió de l'actuació es determina una única etapa o fase per portar a terme les obres complementàries d'urbanització d'acord al que preveu aquest PMU i amb caràcter previ o simultani a les de d'edificació. Per al desenvolupament de l'edificació es preveuen dues etapes d'acord amb el que es comenta.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ SEGONA: Modalitat de compensació bàsica).

DIVISIÓ POLIGONAL

El sector objecte del present PMU s'executarà en un únic polígon d'actuació urbanística.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Sabadell abans de 14 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.

OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al projecte d'urbanització s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Sabadell abans de 12 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest PMU, i a fi de poder constituir la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització amb caràcter previ a la seva executivitat.

El projecte d'urbanització podrà definir diferents etapes d'urbanització si així es considera pertinent. En el supòsit que es definissin diferents fases, la primera d'elles s'haurà d'iniciar als 6 mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas quedarà garantida a cada etapa si s'escau, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

En un màxim de quatre anys s'hauran de realitzar les obres d'urbanització del PMU i presentar el corresponent certificat de final d'obres, comptant des de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

PROJECTE I OBRES D'EDIFICACIÓ

A la documentació gràfica es representen les dues illes de desenvolupament previstes en base a les quals es defineixen les dues fases per a l'execució d'aquestes. D'una banda a l'est trobem la primera illa que inclou els blocs 1 i 2 (B1 i B2) així com l'antiga nau industrial a rehabilitar a la cantonada dels carrers Pau Claris i Reina Elionor. Aquesta inclou les qualificacions zona 1-8 i zona 1-8 HPO. D'altra banda amb façana al carrer Jacint Verdaguer trobem l'altre illa que inclou el bloc 3 (B3) amb qualificació zona 1-8 HPO.

En relació a la seqüència de fases i els terminis per iniciar i cloure l'edificació es consideren les diferents fases i estimacions d'acord a la taula que s'adjunta al final d'aquest apartat i en base a les fases d'urbanització que finalment s'estableixin. En qualsevol cas les dues fases que es preveuen (illa a l'est amb els blocs B1 i B2 i l'antiga nau amb qualificacions 1-8 i 1-8 HPO i illa a l'oest amb el bloc B3 amb qualificació 1-8 HPO) es podran executar de forma seqüencial sigui de manera consecutiva o distribuïdes en els temps segons les necessitats, o bé de forma simultània.

Amb caràcter general pel que fa a l'inici de les obres es considera el còmput des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i pel que fa a la llur finalització es considera la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Si es donés el cas i d'acord amb el que s'ha comentat i les necessitats del mercat i la població, es podran iniciar les fases indistintament sense que obligatòriament s'hagi iniciat la fase amb previsió anterior en la seqüència de fases.

Per a les qualificacions amb habitatges de protecció oficial (1-8 HPO) s'estableix en relació als terminis que aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

QUADRE NUM. 6: PLA D'ETAPES EDIFICACIÓ

Qualificació i Fase	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
1-8 / 1-8 HPO (F1) – banda est	24,00	36,00
1-8 HPO (F2) – banda oest	24,00	36,00

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament de Sabadell es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el RLUC.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Sabadell signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

Avaluació econòmica i financera

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió €/m² resultant del desenvolupament es troba dins dels valors actuals de mercat per la zona en qüestió. Aquest preu serà orientatiu considerant estudis de mercat i les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest PMU.

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector del PMU UA16 comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització i càrrega externa del tram de carrer Cellers
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció del pla de millora urbana, definició de les obres complementàries d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització en el sector PMU A27TN es refereix a (totes les xifres expressades en aquest estudi tenen exclòs l'IVA):

- Porció de xarxa viària urbana (clau a-1).
- Urbanització dels nous espais lliures de places i jardins urbans (clau d-1)
- Càrrega externa del tram de carrer Cellers entre els carrers Reina Elionor i Jacint Verdaguer

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

A fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost que inclouen les despeses generals i el benefici industrial. Atès que el sistema viari i d'espais lliures d'aquest PMU se situen en continuïtat i conformaran un mateix espai

públic, es determina utilitzar el mateix valor. A mode estimatiu s'adopta el valor del cost previst per a d'altres àmbits de característiques similars:

Xarxa viària urbana (a-1): 221 €/m²

Espais lliures places i jardins urbans (d-1): 200 €/m²

Tram de carrer Cellers entre carrer Reina Elionor i Jacint Verdaguer: 221 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 4.311,90 m² (183,21 m² de xarxa viària i 3.221,69 m² d'espais lliures i 907 m² càrrega externa) dona una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 885.274,00 €.

La incorporació de la càrrega externa del tram del carrer Cellers en el sí del projecte d'urbanització està vinculada al cost global previst d'inici per a la urbanització de l'àmbit que no s'hauria de superar als efectes de no posar en risc la viabilitat econòmica. En el marc del projecte d'urbanització, caldrà buscar les solucions per tal d'incloure totes les actuacions comentades i equilibrar els costos inherents a l'àmbit i els que suposa la càrrega externa comentada.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes de serveis de xarxes de serveis, aquestes queden incloses als valors d'urbanització considerats anteriorment atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa ja existent als carrers perimetrals de l'actuació d'aquest PMU.

En qualsevol cas s'efectua una reserva genèrica per la previsió d'elements singulars així com pels treballs d'obra civil a realitzar fora de l'àmbit sobre les voreres perimetrals i també a efectes de reposició de la part d'aquestes voreres que pugui resultar afectada considerant les noves necessitats de subministrament. Si considerem que l'àmbit es troba envoltat per aproximadament 325 ml de vorera i amb caràcter estimatiu considerem 2,5 m d'amplada mitjana tindríem una superfície de 812,50 m² de vorera. Si considerem una ràtio de 200 €/m² per la reposició obtindríem un valor de 162.500 €.

COSTOS D'ENDERROCS

Sense considerar excavacions, terraplenats i moviment de terres inclosos en les obres d'urbanització descrites anteriorment, cal incloure el cost de l'enderrocament de totes les antigues edificacions industrials i residencials existents dins l'àmbit, excepte els elements a protegir de les antigues naus Germans Puncernau (AI.75.EA) que correspon conservar d'acord al que preveu el Pla Especial del Catàleg de Béns (PEPS).

Si considerem la superfície total de l'àmbit de 6.791,89 m² i li restem la parcel·la en la que es conserven les naus protegides (1.772 m², excepte els 342 m² de la nau transversal que s'enderroca) tenim 5.361,89 m². Sobre això caldria extreure la part dels patis de la resta d'edificacions als efectes de considerar el sostre d'edificació a enderrocar d'acord a l'aixecament topogràfic del plànol I.04. Tenim una superfície de patis de 630,14 m² (182,50+99,64+348) amb el que s'obté una superfície edificada a enderrocar de 4.731,75 m². Adoptant 4,5 metres d'alçària de mitjana tindríem un volum aparent de 21.292,87 m³.

Si considerem que l'enderroc es faria per cada edificació i si prenem com a referència la partida P2110-AKX7 del banc de bases de preu BEDEC (ITEC): *"Enderroc d'edificació entre mitgeres, de 30 a 250 m3 de volum aparent, de 4 a 8 m d'alçària, amb estructura d'obra de fàbrica, sense enderroc de fonaments, solera ni mitgeres, sense separació, transport ni gestió de residus ni residus peril·losos, amb mitjans manuals i mecànics i càrrega mecànica de runa sobre camió o contenidor"* podem estimar un cost de 14,87 €/m³.

En base al que s'acaba de comentar s'efectua una estimació en concepte d'enderrocs per valor de 316.625,05 €.

INDEMNITZACIONS

Es podria considerar el valor d'aquelles edificacions o instal·lacions no previstes per l'ordenació que proposa aquest PMU i que correspondria enderrocar per tal de permetre'n el seu desenvolupament, si bé no correspon valorar les edificacions en situació de ruïna física com la totalitat de les que trobem dins l'àmbit i per tant aquestes no poden ser objecte d'indemnització d'acord a la legislació urbanística.

Les edificacions existents són predominantment antigues edificacions industrials, tret d'un petit front residencial al C/Pau Claris. Les antigues naus industrials es troben desocupades tret de les de la cantonada Pau Claris i Reina Elionor on hi trobem espais de magatzem si bé no hi ha cap activitat en funcionament. Les edificacions d'habitatges es troben en mal estat de conservació i actualment cap d'elles es troba habitada.

D'acord amb tot allò comentat i l'acord entre els titulars de l'àmbit s'estableix no considerar cap valoració estimativa a efectes d'indemnització per a totes les edificacions existents dins el sector.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Redacció dels projectes necessaris per a la consecució del desenvolupament: redacció del planejament, treballs de topografia, informes sectorials, projectes d'urbanització i de reparcel·lació,

incloses les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Els costos de gestió, a falta de tenir el valor de tots els projectes esmentats, es calculen aproximadament en base als criteris d'honoraris habituals, el conjunts dels quals es poden quantificar entre un 8% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització (incloent connexions externes i enderrocs) sense incloure les indemnitzacions. En el nostre cas aplicat un 12% sobre 1.364.399,05 € resultaria un import de 163.727,89 €.

TAXA DE CONNEXIÓ SANEJAMENT EN ALTA

Caldria fer una previsió a més a més dels possibles costos derivats de la taxa de connexió i tractament de les aigües de sanejament en alta que podrien estimar-se en un import de 35.000 € a expenses del càlcul que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua.

Així les despeses totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 1.563.126,94 €.

4.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 11.884,64 m² de sostre.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió dels costos d'urbanització i altres despeses s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 131,52 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$1.563.126,94 \text{ €} / 11.884,64 \text{ m}^2 \text{ st.} = 131,52 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 7: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

CÀRREGUES (*)	m²	€/m²	1.563.126,94 €
Obres d'urbanització			1.528.126,94 €
Urbanització			885.274,00 €
Xarxa viària urbana (clau a-1)	183,21	221,00	40.489,41 €
Places i jardins urbans (Clau d-1)	3.221,69	200,00	644.338,00 €
Càrrega externa del carrer Cellers	907,00	221,00	200.446,59 €
Connexions externes serveis			162.500,00 €
Enderrocs			316.625,05 €
Indemnitzacions			0,00 €
Gestió i projectes de les obres		12,00%	163.727,89 €

Taxa connexió sanejament alta	35.000,00 €
--------------------------------------	--------------------

REPERCUSSIONS	
Superfície de sòl brut (m ² s)	6.791,89
Superfície de sostre edificable (m ² st)	11.884,644
Repercussió sobre sòl brut (€/m ² s)	230,15
Repercussió sobre sostre edificable (€/m ² st)	131,52

(*) valors PEC excepte gestió i projectes

4.3 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

D'acord a l'article 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4
- Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per calcular el valor del sòl actual, caldrà tenir també en compte el que preveu l'article 22.3 del Reglament de valoracions en relació als costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge de protecció

En relació al valor del sòl corresponent als habitatges amb protecció oficial (HPO) es determina no assimilar-lo a efectes del present estudi econòmic als del règim anterior a l'entrada en vigor del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Es parteix dels mòduls establerts per a l'habitatge de protecció pública pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, actualitzats d'acord *Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer* que va afegir la disposició transitòria cinquena bis al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre. Correspon així mateix actualitzar aquests valors d'acord al que preveu l'article 8.1 del *Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme*. Sabadell queda inclosa dins la zona A. El valor de venda de m²/útil considerat és:

HPO règim venda habitatge = 2.836,59 €/m² útil (genèric)

HPO règim lloguer habitatge = 10,65 €/m² útil (específic)

Per tal de poder aplicar els valors anteriors sobre el sostre per les tipologies de protecció, correspon considerar la superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera que cal afegir un 25% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda que inclogui també totes les zones comunes habituals dels edificis plurifamiliars de banda dels propis elements constructius, estructurals, serveis, etc..

QUADRE 8: VALOR DE VENDA HPO CONSIDERAT

HPO			
Valor de venda m ² útil zona A	Relació útil construïda		Valor venda resultant
2.836,59 €/m ²	25,00%		2.269,27 €/m²
Valor de lloguer m ² útil zona A	Relació útil construïda		Valor lloguer resultant
10,65 €/m ²	25,00%		8,520 €/m²

Cal tenir present que l'article 57.8 del TRLUC estableix que la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de

l'ús sense transmissió de la propietat, o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si s'escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera i d'acord al que estableix la normativa d'aquest PMU, es preveu que el 50% del sostre previst per habitatge de protecció pública es destini a compravenda (genèric) i el 50% restant es destini a lloguer (específic).

Per tal d'obtenir el valor en venda equivalent a la renda de lloguer de 8,52 €/m², cal determinar la taxa d'actualització. En el cas dels habitatges de protecció oficial d'arrendament es té en compte l'article 83.1 ter de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

"Article 83 ter Determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda

1. La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda màxim obtingut una taxa anual de rendibilitat del 4,8 per cent. Aquesta taxa es pot actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. La renda màxima obtinguda s'ha de reduir en funció del que estableixin els ajuts públics, incloent-hi la cessió de sòl, que, si escaigués, s'haguessin obtingut per a la promoció de l'actuació."

YIELD

$$Yield = (P_{LL} \times 12) / P_V = (8,52 \times 12) / 0,048 = 2.130,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

P_{LL} = Renda lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

P_V = Preu venda €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Yield = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer vers valors en venda.

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals s'obté una valor de referència de 3.318,94 €/m² de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

S'incorpora a continuació la localització de les mostres considerades pel valor de venda de l'habitatge de renda lliure. En alguns casos s'han considerat dues mostres d'una mateixa promoció d'obra nova i en aquests casos la localització és per tant la mateixa.

MOSTRA 1



Calle Calders, 157, Sol i Padris - Sant Oleguer, Sabadell

Obra nueva - Residencial Calders

Desde **261.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Residencial Calders, una exclusiva promoción en venta de pisos de obra nueva de 2 y 3 dormitorios en el barrio del Eixample de...



Comercializa
Premier España

MOSTRA 2



Calle Colom, 57, El Centre, Sabadell

Obra nueva - ELS TELERS



Desde **490.000** €

Pisos y dúplex de 3 y 4 habitaciones

ELS TELERS OBRA NUEVA EN EL CENTRO DE SABADELL. Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones Áticos con amplias terrazas Máximo confort...

MOSTRES 3 i 4



Calle de Vidal, 62, El Centre, Sabadell

Obra nueva - CULMIA Parc Tèxtil



Desde **288.311** €

Pisos y áticos de 3 y 4 habitaciones y locales

¡Obras iniciadas! Obra nueva en Sabadell, Barcelona Culmia Parc Tèxtil es una promoción de obra nueva formada por 82 vivienda...

MOSTRA 5



Calle de Zurbano, 11, El Centre, Sabadell

Obra nueva - ZURBANO 9



Desde **200.000** €

Pisos y dúplex de 1, 3 y 4 habitaciones

ZURBANO9 es una exclusiva promoción de obra nueva ubicada en una esquina de la Rambla de Sabadell, en el estricto centro d...

MOSTRA 6



Via de Massagué, 10, El Centre, Sabadell

Obra nueva - VIA MASSAGUÉ



Desde **498.820** €

Pisos, áticos y dúplex de 3 habitaciones

FINCAS BLANCO Barcelona, comercializa en exclusiva esta magnífica promoción de OBRA NUEVA en la mejor zona de...

QUADRE 9: VALOR DE VENDA HABITATGE PLURIFAMILIAR DE RENDA LLIURE

2.1. Valor en venda de mercat, Vv HLL									
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any (obra nova)	Proced.	Font	Localització		
1	261.000,00 €	76,00 m ²	1,00	2025	Premier	Idealista	Sant Oleguer		
2	490.000,00 €	130,00 m ²	1,00	2025	Els Telers	Idealista	Centre		
3	288.311,00 €	112,00 m ²	1,00	2025	Culmia	Idealista	Centre		
4	480.000,00 €	158,00 m ²	1,00	2025	Culmia	Idealista	Centre		
5	360.000,00 €	94,00 m ²	1,00	2025	Zion Gest	Idealista	Zurbano		
6	498.820,00 €	121,00 m ²	1,00	2025	Fincas Blanco	Idealista	Centre		
Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat		
1	3.434,21 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	3.434,21 €/m ² st		
2	3.769,23 €/m ²	1,00	0,95	0,95	1,00	1,0000	3.401,73 €/m ² st		
3	2.574,21 €/m ²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.445,50 €/m ² st		
4	3.037,97 €/m ²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.886,08 €/m ² st		
5	3.829,79 €/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	3.829,79 €/m ² st		
6	4.122,48 €/m ²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	3.916,36 €/m ² st		
Valor en venda resultant							3.318,94 €/m²st		
Coeficients:									
1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.									
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.									
4. Qualitat de l'edificació									
Categories 1 i 2		1,20							
Categories 3, 4, 5 i 6		1,00							
Categories 7, 8 i 9		0,80							
5. Antiguitat i estat de conservació.									
				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-βx F)/(1-βx F)				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.									
β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.									
β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				0,0000					
a Antiguitat				0%					
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2025					
Fc Data de construcció o implantació				2025					
Fr Data de reforma o rehabilitació				2025					
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1					
Any valoració				2025					
Vida útil màxima				100 anys					
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00					
Estat de conservació				Normal					
Normal									
Regular									
Deficient									
Ruïnós									
βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra									
				Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
βi = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C				0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
a Antiguitat				0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i				2025	2025	2025	2025	2025	2025
Fc Data de construcció o implantació				2025	2025	2025	2025	2025	2025
Fr Data de reforma o rehabilitació				2025	2025	2025	2025	2025	2025
i Coeficient que contempla el tipus de reforma				1	1	1	1	1	1
Any valoració				2025	2025	2025	2025	2025	2025
Vida útil màxima				100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys	100 anys
C Coeficient corrector per estat de conservació				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Estat de conservació				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal

S'ha de tenir en compte, però, que la superfície dels habitatges en oferta de l'estudi es refereix a la superfície construïda dels elements privatis i no incorpora la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc. Per tant, i pel que fa a la superfície construïda dels elements comuns, es considera dividir el valor entre 1,10, de manera que el valor en venda de l'habitatge plurifamiliar lliure d'obra nova és igual a 3.017,22 €/m² construït amb elements comuns (3.318,94 / 1,10 = 3.017,22 €/m²).

D'acord a tot allò comentat es considera aplicar el valor de **3.017,22 €/m²** de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

Usos compatibles

D'acord a les característiques de la configuració de l'espai en planta baixa que preveu el PMU i les necessitats i interessos identificats es considera un ús de caràcter comercial que a la illa més gran podria tractar-se d'un comerç alimentari i en el cas de l'edificació Bloc B3 podria ser una altre tipus de comerç o bé d'altres activitats de caràcter terciari. Si bé resulta complicat localitzar mostres de mercat comparables s'ha considerat en base a transaccions similars a la ciutat un valor de venda de **2.100,00 €/m²** que correspondria a aproximadament un 70% del valor obtingut per l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL). Aquesta proporció dintre l'habitatge i el comercial és força coincident a la que resulta a la publicació dels valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya.

Complementàriament i atès que es preveu la rehabilitació de l'antiga nau amb també amb usos compatibles, s'ha considerat el mateix valor per a aquest.

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporta a continuació per a les diferents tipologies i usos inclosos al projecte l'estimació del cost de construcció (Vc) i les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl (VRS). Els costos de construcció s'obtenen a partir de la consideració de diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades per la revista de la construcció BEC (Boletín Económico de la Construcción), aquestes s'han contrastat amb les dades disponibles publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i per les dades publicades al document dels Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2025.

Habitatge de protecció

QUADRE 10: ESTIMACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ I VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL HPOg i HPOe

HPOg			
Revista "Valors bàsics AT Cat 2025"			
	Preu		1.415,23 €/m²
	Cost unitari mig (1.179,36)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1,2		
COAC			
	Preu		895,36 €/m²
	Despeses generals + BI	19,00%	170,12 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%	17,91 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	10,00%	89,54 €/m²
			1.172,92 €/m²
Revista "EMEDOS" 1T 2026 (199) MEDIA			
	Preu		1.236,00 €/m²
			1.274,72 €/m²st

Per a l'HPO en règim específic (HPOe) destinat a lloguer es considera un petit coeficient corrector del 5% del cost de construcció respecte de l'habitatge protegit genèric (HPOg) i per tant es considera un valor de 1.243,07 €.

HPOg			
VRS = (Vv / K) - Vc =			346,19 €/m²st
HPOe			
VRS = (Vv / K) - Vc =			310,45 €/m²st

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

QUADRE 11: ESTIMACIÓ COST CONSTRUCCIÓ I VALOR REPERCUSSIÓ HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA LLIURE

HLL			
Revista "Valors bàsics AT Cat 2025"			
	Preu		1.769,04 €/m²
	Cost unitari mig (1.179,36)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1,5		
COAC			
	Preu		1.119,20 €/m²
	Despeses generals + BI	19,00%	212,65 €/m²
	Seguretat i salut	2,00%	22,38 €/m²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	10,00%	111,92 €/m²
			1.466,15 €/m²
Revista "EMEDOS" 1T 2026 (195) ALTA			
	Preu		1.354,61 €/m²
			1.529,93 €/m²st
2.3 Valor de repercussió			
			625,23 €/m²st

Usos compatibles

QUADRE 12: ESTIMACIÓ COST CONSTRUCCIÓ I VALOR REPERCUSSIÓ ÚS COMERCIAL

Revista "Valors bàsics AT Cat 2025"			
	Preu		1.179,36 €/m ²
	Cost unitari mig (1.179,36)		
	Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1		
COAC			
	Preu		639,54 €/m ²
	Despeses generals + BI	19,00%	121,51 €/m ²
	Seguretat i salut	2,00%	12,79 €/m ²
	Honoraris tècnic i permisos d'obra	10,00%	63,95 €/m ²
			837,80 €/m ²
			1.008,58 €/m²st
2.3 Valor de repercussió			
VRS = (Vv / K) - Vc =			491,42 €/m²st

Pel que fa al sostre de la rehabilitació de l'antiga nau amb usos compatibles, s'ha considerat que el cost de construcció serà també un 10% superior al d'un local estàndard atès que s'ubica sobre una edificació antiga de valor patrimonial. D'acord amb això el VRS resulta per a aquesta tipologia de 390,56 €/m² st.

S'aporta a continuació el resum dels valors de repercussió del sòl obtinguts per a cada tipologia a partir de l'aplicació del mètode residual estàtic.

	sostre	valor venda	cost construcció	venda total	construccio total	repercussió	valor sol
HLL	6.185,10	3.017,22 €	1.529,93 €	18.661.804,25 €	9.462.778,27 €	625,23	3.867.081,90 €
NR-C R	601,00	2.100,00 €	1.109,44 €	1.262.100,00 €	666.771,38 €	390,56	234.728,62 €
HPOg	1.329,77	2.269,27 €	1.274,72 €	3.017.616,28 €	1.695.083,61 €	346,19	460.356,59 €
HPOe	1.329,77	2.130,00 €	1.210,98 €	2.832.416,16 €	1.610.329,43 €	310,45	412.824,97 €
NR-C	2.439,00	2.100,00 €	1.008,58 €	5.121.900,00 €	2.459.923,45 €	491,42	1.198.576,55 €
TOTAL	11.884,64			30.895.836,68 €	15.894.886,13 €		6.173.568,64 €

NR-C Sostre no residencial (usos compatibles)
HPOg Habitatge protecció oficial o pública (genèric)
HPOe Habitatge protecció oficial o pública (específic)
NR-C R Sostre no residencial (usos compatibles). Rehabilitació nau a mantenir
HLL Plurihabitatge de renda lliure

SOSTRE EN FUNCIO A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 11.884,64 m²st

Superfície total de l'àmbit = 6.791,89 m²sòl.

Només a efectes de càlcul correspondria descomptar el 10% de l'aprofitament de cessió a l'administració actuant.

	sostre	sostre (-10% cessió)	valor sol (-10% cessió)
HLL	6.185,10	5.566,59	3.480.373,71 €
NR-C R	601,00	540,90	211.255,76 €
HPOg	1.329,77	1.196,80	414.320,93 €
HPOe	1.329,77	1.196,80	371.542,47 €
NR-C	2.439,00	2.195,10	1.078.718,90 €
TOTAL	11.884,64	10.696,18	5.556.211,78 €

NR-C Sostre no residencial (usos compatibles)

HPOg Habitatge protecció oficial o pública (genèric)

HPOe Habitatge protecció oficial o pública (específic)

NR-C R Sostre no residencial (usos compatibles). Rehabilitació nau a mantenir

HLL Plurihabitatge de renda lliure

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Per calcular el valor del sòl actual, caldrà tenir també en compte el que preveu l'article 22.3 del Reglament de valoracions en relació als costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1. per un total de 1.563.126,94 €.

En relació a la taxa lliure de risc i als efectes de la present avaluació econòmica i financera es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant els deu darrers anys (1,63%) a fi i efecte de desestacionalitzar períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat o negatiu.

Pel que fa a la prima de risc s'adopta el valor establert a l'*ORDRE ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. (BOE 85 de 9/4/2003)* per al sostre residencial dominant que resulta del 8%.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca (Vs)	5.556.212 €
Despeses pendents G. (1 + TLR + PR):	1.713.656 €
Valor dels terrenys (Vso):	3.842.556 €

El valor de taxació dels terrenys és de **3.842.556 €**, resultant una repercussió global de **359,25 €/m²st**.

VALORS DE REPERCUSSIÓ		
COST D'URBANITZACIÓ		131,52 €/m ² st
VALOR DE CONSTRUCCIÓ		
	HLL	1.529,93 €/m ²
	NR-C R	1.109,44 €/m ²
	HPOg	1.274,72 €/m ²
	HPOe	1.210,98 €/m ²
	NR-C	1.008,58 €/m ²
VALOR DE VENDA		
	HLL	3.017,22 €/m ²
	NR-C R	2.100,00 €/m ²
	HPOg	2.269,27 €/m ²
	HPOe	2.130,00 €/m ²
	NR-C	2.100,00 €/m ²
VALOR DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		
	HLL	625,23 €/m ² st
	NR-C R	390,56 €/m ² st
	HPOg	346,19 €/m ² st
	HPOe	310,45 €/m ² st
	NR-C	491,42 €/m ² st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ URBANITZAT		519,46 €/m²st
VALOR GLOBAL DE REPERCUSSIÓ SENSE URBANITZAR		359,25 €/m²st
VALORS TOTALS		
COST D'URBANITZACIÓ TOTAL		1.713.656 €
VALOR DEL SÒL URBANITZAT		5.556.212 €
VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR		3.842.556 €

Observació: aquests valors són indicatius atès que els costos de construcció, les despeses d'urbanització i els valors de mercat considerats per estimar els valors de venda són orientatius.

CONCLUSIONS

D'acord amb els càlculs realitzats és conclou que el polígon d'actuació és viable atès que els marges de benefici del promotor no resulten inferiors als que s'estableixen a l'*ORDRE ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. (BOE 85 de 9/4/2003)*.

Notes simples acreditació titularitat

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

5 NOTES SIMPLS ACREDITACIÓ TITULARITAT

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH80F0

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: SABADELL PMU A27TN*



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000043720

FINCA NÚMERO 6586 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. Finca situada en esta ciudad de Sabadell, y su calle de Mossèn Jacinto Verdaguer, formando esquina con la de Onésimo Redondo, hoy Pau Clarís, numerada en aquella con el número tres, actualmente **calle Jacint Verdaguer número treinta y siete**; consta de diversas dependencias de planta baja solamente destinadas a despachos, oficinas, almacenes y sala para zurcidoras, y de un gran patio central; afecta la figura de un cuadrilátero irregular y mide la total superficie de NOVECIENTOS VEINTISIETE METROS OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. **LINDA:** por su frente, Oeste, con la calle de Mossèn Jacinto Verdaguer; por la izquierda entrando, Norte, con la de Onésimo Redondo; por la derecha, Sur, con finca que adquiere María Antonia Gorina Oliver; y por el fondo, Este, con la casa número ciento veintiuno de la calle de Onésimo Redondo, propia de Gabriel Viver Majó o su sucesor.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294601DF2959H0001RB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294601DF2959H0001RB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121

Inscripción/Anotación: 23

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 23^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

Según la inscripción 7^a, practicada el día veintiséis de septiembre de mil novecientos veintiocho, y causada por una escritura autorizada por el Notario de Sabadell, don RAMON HERRAN TORRIENTE, en fecha ocho de agosto de mil novecientos veintiocho, sujeta a las dos SERVIDUMBRES siguientes: a.- **SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS** constituida a favor de la finca 7.116 sobre la finca de este número,

consistiendo tal servidumbre en conservar las ventanas existentes en la pared que limita la finca número 7.116 por el lado Sur, con vistas rectas sobre el tejado o nave de la finca colindante a la altura de dicho tejado, siendo en número de once las ventanas que existen, con un ancho de un metro cincuenta y siete centímetros por noventa y cinco centímetros de alto cada una de ellas. Y en consecuencia los propietarios del predio sirviente, que es la finca de este número no podrán levantar pared ni edificar a menos de tres metros de distancia de las referidas ventanas. b.- Se constituye **SERVIDUMBRE POSITIVA de consentir** a los propietarios de las fincas números 6.587, 7.116 y 7.615, en carácter de predios dominantes, **abrir dentro de ellas pozos para alumbramiento y extracción de agua**, empleando para ello los procedimientos mecánicos por electricidad, gasolina, etc., o de cualquier otra clase que tengan por conveniente, sin obligación de guardar las distancias que previene la Ley de aguas y demás disposiciones sobre la materia.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 2.169.000 EUROS

Int. Ordinarios: 97.605 EUROS

Intereses Demora: 553.095 EUROS

Costas / Gastos: 216.900 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 108.450 EUROS

Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 18ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, no habiendo sufrido alteración la responsabilidad hipotecaria. NUEVAMENTE novada por la inscripción 19ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose modificada la periodicidad de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 20ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 21ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 22ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB..

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 17ª Tomo: 3.726 Libro: 1.504 Folio: 166 Fecha: 24/07/2007



Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 17^a de la finca de este número -novada por las inscripciones 18^a, 19^a, 20^a, y 21^a, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 22^a-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 23^a de fecha 19 de noviembre de 2024.

DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).



PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de



Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128126BDAFC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH81F9

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: SABADELL PMU A27TN*



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000291169

FINCA NÚMERO 3327 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. CASA de dos cuerpos, que consta de dos plantas bajas y patio a la espalda, sita en Sabadell, calle Onésimo Redondo, números ciento diecinueve y ciento veintiuno, midiendo la superficie del terreno trescientos ochenta y un metros sesenta y seis centímetros cuadrados, correspondiendo quince metros ochenta y cinco decímetros cuadrados a calle. **LINDA:** al frente, con la calle Clarís; por la derecha saliendo, con la casa número ciento diecisiete propia de José Sala; y por la izquierda, y espalda, con Plácido Marcet.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294602DF2959H0001DB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294603DF2959H0001XB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121 Inscripción/Anotación: 23

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 23^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 848.000 EUROS

Int. Ordinarios: 38.160 EUROS

Intereses Demora: 216.240 EUROS

Costas / Gastos: 84.800 EUROS Gast. Extrajudicial: 42.400 EUROS



Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 18ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE Novada por la inscripción 19ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO la periodicidad de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 20ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 21ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 22ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB.

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 17ª Tomo: 4.005 Libro: 1.783 Folio: 161 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 17ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 18ª, 19ª, 20ª, y 21ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 22ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 23ª de fecha 19 de noviembre de 2024.

-Afección Cédula -derribo-

La finca de este número, según el documento que causa la inscripción 23^a, ha sido adquirida para su DERRIBO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decret 141/2012 del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la finca de este número queda sujeta a la ejecución del derribo. Se extiende la presente nota marginal *-que podrá ser cancelada mediante presentación del correspondiente certificado municipal acreditativo de haberse efectuado el derribo-*, al amparo de lo previsto en dicho precepto, en relación a los artículo 26.2 i 135 de la Llei 18/2007 del Parlament de Catalunya, de 28 de diciembre, del dret de l'Habitatge. Sabadell.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:



De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.





(*) C.S.V. : 2081012878098F45

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2081012878098F45

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F51ZQ98Z5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **SABADELL PMU A27TN***



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 20 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000294122

FINCA NÚMERO 11650 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. PORCIÓN DE TERRENO situada en Sabadell, a continuación del patio de la casa número ciento quince de la calle Onésimo Redondo, hoy calle Pau Clarís, que mide de ancho en su lado Norte, cinco metros sesenta y un centímetros y en el opuesto, dos metros cuarenta y tres centímetros, y de largo veintidós metros treinta centímetros, formando la total superficie de setenta y cuatro metros noventa y dos decímetros cuadrados. **Lindante:** por el Norte, con el fondo del patio de la casa número ciento quince de la calle Onésimo Redondo, hoy Pau Clarís, mediando una muralla; por el Sur, con la fabrica de E. Rocamora o sus sucesores; por el Este, con sucesores de P. Puncernau; y por el Oeste, con restante finca de José Salavert Ciurans y Margarita Puig Codina.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: NO CONSTA---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL**

O ADMINISTRATIVA

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---**Suelo No Contaminado**---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

--- .

TITULARIDADES

SAN MARCOS CIPSA SL

DNI/NIF B-64310741 **Tomo:** 2715. **Libro:** 895. **Folio:** 151.

Inscripción/Anotación: 5

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 09/11/06, autorizado en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, protocolo/autos/expediente 4128/2006.

Inscripción: 5ª Tomo: 2.715 Libro: 895 Folio: 151 Fecha: 23/07/2007

CARGAS

Sujeta a un **DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA** sobre esta finca a favor de don **ISMAEL ANTO ESPELTA**, con NIF número 47936729-Z, por un plazo que finalizará el día **veinticinco de julio de dos mil veintiocho**. Formalizado en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el día veinticinco de julio de dos mil veinticuatro, protocolo 6945, que motiva la inscripción 6ª de esta finca.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 6ª de fecha 14 de noviembre de 2024.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos



expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinte de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128E858C3D0



C.S.V.: 20810128E858C3D0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937155237

Fax: 937155233

Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH82C7

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: SABADELL PMU A27TN



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000019787

FINCA NÚMERO 3340 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. CASA compuesta de planta baja y un piso, con patio detrás, sita en Sabadell, calle Pau Clarís, antes Onésimo Redondo, número ciento diecisiete, tiene una superficie total de ciento noventa y siete metros noventa y tres decímetros cuadrados, que corresponden sesenta metros cuadrados al edificio, y el resto al patio. **LINDA:** al frente, Norte, con dicha calle; a la izquierda entrando, Este, con casa de Juan Solá; a la derecha, con casa de María Morera; y, al fondo, con sucesores de Domingo Barata Font.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294604DF2959H0001IB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294604DF2959H0001IB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

--- .

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121 **Inscripción/Anotación:** 38

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 38^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

- **HIPOTECA.**

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 420.000 EUROS

Int. Ordinarios: 18.900 EUROS

Intereses Demora: 107.100 EUROS

Costas / Gastos: 42.000 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 21.000 EUROS



Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 33ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE novada por la inscripción 34ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO LA PERIODICIDAD de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 35ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 36ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 37ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB..

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 32ª Tomo: 4.192 Libro: 1.970 Folio: 130 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 32ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 33ª, 34ª, 35ª, y 36ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 37ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 38ª de fecha 19 de noviembre de 2024.

-Afección Cédula -derribo-

La finca de este número, según el documento que causa la inscripción 38^a, ha sido adquirida para su DERRIBO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decret 141/2012 del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la finca de este número queda sujeta a la ejecución del derribo. Se extiende la presente nota marginal *-que podrá ser cancelada mediante presentación del correspondiente certificado municipal acreditativo de haberse efectuado el derribo-*, al amparo de lo previsto en dicho precepto, en relación a los artículo 26.2 i 135 de la Llei 18/2007 del Parlament de Catalunya, de 28 de diciembre, del dret de l'Habitatge. Sabadell.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento



e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128DF38812C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937155237

Fax: 937155233

Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH82P7

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: SABADELL PMU A27TN



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000043331

FINCA NÚMERO 6525 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. CASA sita en esta ciudad de Sabadell, **calle Pau Clarís** -antes Onésimo Redondo-, **número ciento quince**, compuesta de planta baja y un piso con patio al dorso, cuya extensión superficial del solar en que está levantada es de setenta y ocho metros cuatro decímetros cuadrados. **Lindante:** por el frente, con la citada calle, o sea por el Norte; por la derecha saliendo, Este, con la casa número ciento trece de la misma calle; y por la izquierda, Oeste, y por el dorso, Sur, con porción de terreno.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294605DF2959H0001JB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294605DF2959H0001JB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

--- .

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121 **Inscripción/Anotación:** 16

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 16^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

- **HIPOTECA.**

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 411.000 EUROS

Int. Ordinarios: 18.495 EUROS

Intereses Demora: 104.805 EUROS

Costas / Gastos: 41.100 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 20.550 EUROS



Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 11ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE novada por la inscripción 12ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO la periodicidad de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 13ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 14ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, Doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 15ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB.

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 10ª Tomo: 2.714 Libro: 894 Folio: 77 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 10ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 11ª, 12ª, 13ª, y 14ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 15ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha, habiéndose presentado dicho Mandamiento en este Registro, junto con una solicitud telemática de expedición de certificación continuada, a las 9:29 horas del pasado ocho de Junio, según el asiento 1.185 del Diario 127. Sabadell, a 14 de Junio de 2.018.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 16ª de fecha 19 de noviembre de 2024.

-Afección Cédula -derribo-

La finca de este número, según el documento que causa la inscripción 16ª, ha sido adquirida para su DERRIBO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decret 141/2012 del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la finca de este número queda sujeta a la ejecución del derribo. Se extiende la presente nota marginal *-que podrá ser cancelada mediante presentación del correspondiente certificado municipal acreditativo de haberse efectuado el derribo-*, al amparo de lo previsto en dicho precepto, en relación a los artículos 26.2 i 135 de la Llei 18/2007 del Parlament de Catalunya, de 28 de diciembre, del dret de l'Habitatge. Sabadell.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presente NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:



De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.





(*) C.S.V. : 20810128EA6D3542

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20810128EA6D3542

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH83P2

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: SABADELL PMU A27TN*



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000105848

FINCA NÚMERO 16168 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA.- CASA sita en Sabadell, calle Pau Clarís, número ciento trece, compuesta de planta baja y un piso, con patio al dorso; cuyo solar tiene una extensión superficial de noventa y dos metros setenta y seis decímetros cuadrados, de los cuales el edificio ocupa cincuenta y dos metros cuadrados. **LINDA:** al frente, Norte, con la calle Pau Clarís; a la izquierda, entrando, con finca de Teresa Torres Argemí; a la derecha, con la casa número quince de la misma calle de Montserrat Valls González; y al fondo, con finca de la misma señora Valls.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294606DF2959H0001EB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294606DF2959H0001EB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

--- .

TITULARIDADES

SAN MARCOS CIPSA SL

DNI/NIF B-64310741 Tomo: 3444. Libro: 1252. Folio: 199.

Inscripción/Anotación: 7

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 09/11/06, autorizado en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, protocolo/autos/expediente 4130/2006.

Inscripción: 7ª Tomo: 3.444 Libro: 1.252 Folio: 199 Fecha: 24/07/2007

CARGAS

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 222.000 EUROS

Int. Ordinarios: 9.990 EUROS

Intereses Demora: 56.610 EUROS

Costas / Gastos: 22.200 EUROS Gast. Extrajudicial: 11.100 EUROS



Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 9ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE Novada por la inscripción 10ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO LA PERIODICIDAD de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 11ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 12ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 13ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca cedió -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal, dicho derecho a la actual titular SAREB.

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 8ª Tomo: 3.444 Libro: 1.252 Folio: 200 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 8ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 9ª, 10ª, 11ª, y 12ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 13ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 14ª de fecha 14 de noviembre de 2024.

Sujeta a un **DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA** sobre esta finca a favor de don **ISMAEL ANTO ESPELTA**, con NIF número 47936729-Z, por un plazo que finalizará el día **veinticinco de julio de dos mil veintiocho**. Formalizado en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, el día veinticinco de julio de dos mil veinticuatro, protocolo 6945, que motiva la inscripción 14^a de esta finca.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2081012811A233FC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V.: 2081012811A233FC

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH88N5

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: SABADELL PMU A27TN*



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000047926

FINCA NÚMERO 7116 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA.- Circuida de paredes, compuesta de tres naves de planta baja y un patio central, situada en Sabadell, calles Leonor de Montcada y Claris, ocupa una superficie que ha quedado reducida por viales a mil ochocientos metros cuadrados de los cuales cuatrocientos metros cuadrados están destinados a patios. **LINDA:** por Oriente, con la calle de Leonor de Moncada; Mediodía, con finca de la Sociedad Anónima Marcet Lanas Regeneradas; Poniente, con finca de Juan y José Solé; y Norte, con la calle de Claris.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: NO CONSTA---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): -----

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

TITULARIDADES

XAROL SA

DNI/NIF A08957607 Tomo: 3641. Libro: 1419. Folio: 103.

Inscripción/Anotación: 24

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 15/09/06, autorizado en SABADELL, por DOÑA ARACELI GARCÍA CORTÉS, protocolo/autos/expediente 1911/2006.

Inscripción: 24ª Tomo: 3.641 Libro: 1.419 Folio: 103 Fecha: 16/10/2006

CARGAS

Según la inscripción 10 de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos veintiocho, causada por una escritura autorizada por el Notario de SABADELL, don RAMON HERRAN TORRIENTE en fecha ocho de agosto de mil novecientos veintiocho, esta finca tiene inscritas **a su favor como predio dominante** las siguientes servidumbres, que son del siguiente tenor literal: "a.- **Servidumbre de luces y vistas.** Se constituye servidumbre de luces y vistas a favor de la finca de este número sobre la colindante propia de la Sociedad Anónima "Marcet-Lanas Regeneradas", como predio sirviente, que es la finca inscrita bajo el número



6.586, consistiendo tal servidumbre en conservar las ventanas existentes actualmente en la pared que limita la finca de este número por el lado Sur, con vistas rectas sobre el tejado o nave de la finca colindante a la altura de dicho tejado, siendo en número de once las ventanas que existen, con un ancho de un metro cincuenta y siete centímetros por noventa y cinco centímetros de alto cada una de ellas. Y en su consecuencia, los propietarios del predio sirviente, no podrán levantar pared ni edificar a menos de tres metros de las referidas ventanas. b.- Se constituye **servidumbre positiva** de consentir a los propietarios de las tres fincas vendidas o sea la finca de este número y otras dos, en carácter de predios dominantes, **abrir dentro de ellas pozos para alumbramiento y extracción de agua**, empleando para ello procedimientos mecánicos, por electricidad, gasolina, etc. o de cualquier otra clase que tenga por conveniente, sin obligación de guardar las distancias que previene la Ley de aguas y demás disposiciones sobre la materia."

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos



personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128A2853656

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20810128A2853656

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937155237

Fax: 937155233

Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH85H1

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: SABADELL PMU A27TN



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000059417

FINCA NÚMERO 8572 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA.- EDIFICIO INDUSTRIAL situado en Sabadell, con frente a la calle Mosén Jacinto Verdaguer, número siete, hoy cuarenta y cinco. Mide mil ochenta y un metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, y se compone de una cuadra o nave y de un patio -cuya medida es de tres metros cincuenta centímetros de ancho por dieciséis metros treinta centímetros de largo, lo que hace una superficie de cincuenta y siete metros cinco decímetros cuadrados- a continuación del portal de entrada. **LINDA:** Oeste, con calle de su situación; Sur, derecha entrando, con cuerdas o naves segregadas; Norte, izquierda, con finca de la "Sociedad Anónima Marcet - Lanera Regeneradas"; y Este, fondo, con la calle Leonor de Montcada.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294608DF2959H0001ZB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

INFORMACIÓN ADICIONAL:

Consta constituida una **servidumbre de paso** a favor de esta finca, como predio dominante, sobre la finca registral 39.572, predio sirviente.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): **---Suelo No Contaminado---**

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294608DF2959H0001ZB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121

Inscripción/Anotación: 28

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 28^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

Según la inscripción 15^a de fecha cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y uno, causada por una escritura autorizada por el Notario de SABADELL, don JOSE ANTONIO LORENTE PELLICER en fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, sujeta a una **SERVIDUMBRE DE PASO** en beneficio de la porción segregada, registral 39.572 de la Sección Primera de este Ayuntamiento,



que será predio dominante. Esta servidumbre, que tiene el carácter predial o real, recae sobre el patio particular del predio sirviente, que se inicia en la entrada de la misma, es decir, en el linde Oeste, cuya anchura es de tres metros cincuenta centímetros y su longitud de dieciséis metros treinta centímetros y cuya servidumbre finaliza en la pared de la nave, siendo el mencionado patio de utilización para carga y descarga del predio dominante.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 2.561.000 EUROS

Int. Ordinarios: 115.245 EUROS

Intereses Demora: 653.055 EUROS

Costas / Gastos: 256.100 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 128.050 EUROS

Plazo Amortización: 74 MESES **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 21ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE novada por la inscripción 22ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO LA PERIODICIDAD de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 23ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 25ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, Doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 27ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB.

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 20ª Tomo: 2.752 Libro: 914 Folio: 74 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número 1.462/2.017-JC, a instancias de **Sociedad**



de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 20ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 21ª, 22ª, 23ª, y 25ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 27ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 50.000 EUROS

Int. Ordinarios: 6.250 EUROS

Intereses Demora: 18.500 EUROS

Costas / Gastos: 10.000 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 5.000 EUROS

Plazo Amortización: 24 MESES **Desde:** 11 de abril de 2011 **Vencimiento:** 11 de abril de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca QUEDA SUJETO a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Mediante escritura autorizada por el Notario de Salamanca, don Carlos Higuera Serrano, el día 14 de noviembre de 2013, protocolo 1.749, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 26ª de esta finca de fecha 20 de diciembre de 2013, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB.

Formalizada en escritura con fecha 11/04/11, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 1138/2011.

Inscripción: 24ª Tomo: 4.066 Libro: 1.844 Folio: 42 Fecha: 17/05/2011

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 28ª de fecha 19 de noviembre de 2024.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presente NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.



La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128163DD2DE

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20810128163DD2DE

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)
Teléfono: 937155237
Fax: 937155233
Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH87F6

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: SABADELL PMU A27TN*



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000227618

FINCA NÚMERO 39572 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. EDIFICIO INDUSTRIAL situado en Sabadell, con frente a la calle Mosén Jacinto Verdaguer, número siete bis, hoy número cuarenta y siete. Mide mil cuatrocientos ochenta y nueve metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, y se compone de dos cuadras o naves y de un patio, cuya medida es de tres metros cincuenta centímetros de ancho por dieciséis metros treinta centímetros de largo, lo que hace una superficie de cincuenta y siete metros cinco decímetros cuadrados a continuación del portal de entrada. **Linda:** Oeste, con calle de su situación; Sur, derecha entrando, calle Cellés; Norte, izquierda, con finca de la que se segregó; y Este, fondo, la calle Leonor de Montcada.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294609DF2959H0001UB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): ---Suelo No Contaminado---

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294609DF2959H0001UB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

-- .

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121 Inscripción/Anotación: 17

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de **compraventa**.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 17^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

Según la inscripción 2^a de fecha cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y uno, causada por una escritura autorizada por el Notario de SABADELL, Don JOSE ANTONIO LORENTE PELLICER en fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, sujeta a una **SERVIDUMBRE DE PASO** en beneficio de la finca registral 8.572 de la Sección Primera de este Ayuntamiento, que será predio dominante. Esta servidumbre, que tiene el carácter predial o real, recae sobre el patio particular de la finca 8.572, que se inicia en la entrada de la misma, es decir, en el linde Oeste, cuya anchura es de tres metros cincuenta

centímetros y su longitud de dieciséis metros treinta centímetros y cuya servidumbre finaliza en la pared de la nave, siendo el mencionado patio de utilización para carga y descarga del predio dominante.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 3.498.000 EUROS

Int. Ordinarios: 157.410 EUROS

Intereses Demora: 891.990 EUROS

Costas / Gastos: 174.900 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 349.800 EUROS

Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 10ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, no habiendo sufrido alteración la responsabilidad hipoteca. NUEVAMENTE Novada por la inscripción 11ª de fecha 05 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario doña Berta García Prieto, habiéndose modificado la periodicidad de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 12ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 14ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 16ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB..

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 9ª Tomo: 2.752 Libro: 914 Folio: 72 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número 1.462/2.017-JC, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 9ª de la finca de este

número -novada por las inscripciones 10^a, 11^a, 12^a, y 14^a, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 16^a-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 100.000 EUROS

Int. Ordinarios: 12.500 EUROS

Intereses Demora: 37.000 EUROS

Costas / Gastos: 20.000 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 10.000 EUROS

Plazo Amortización: 24 MESES **Desde:** 11 de abril de 2011 **Vencimiento:** 11 de abril de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca QUEDA SUJETO a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Mediante escritura autorizada por el Notario de Salamanca, don Carlos Higuera Serrano, el día 14 de noviembre de 2013, protocolo 1.749, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 15^a de esta finca de fecha 20 de diciembre de 2013, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB..

Formalizada en escritura con fecha 11/04/11, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, n° de protocolo 1138/2011.

Inscripción: 13^a Tomo: 4.004 Libro: 1.782 Folio: 200 Fecha: 17/05/2011

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 17^a de fecha 19 de noviembre de 2024.

DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar

puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión



de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2081012843E050F8

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

JOSE MARIA RAMIREZ-CARDENAS GIL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 2 DE SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL (BARCELONA)

Teléfono: 937155237

Fax: 937155233

Correo electrónico: sabadell2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BUFET GARRIGOSA SLP

con DNI/CIF: B64892227

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F52CH84N8

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: SABADELL PMU A27TN



=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 24 de febrero de 2025

Esta nota es simple, carente de valor jurídico y sin fe pública, válida para momento de ser expedida.

QUEDA PROHIBIDA la incorporación de los datos a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

JOSÉ-MARÍA RAMÍREZ-CÁRDENAS Y GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE SABADELL,

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **Don BUFET GARRIGOSA SLP con N.I.F. B64892227**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000076414

FINCA NÚMERO 10868 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA. Finca sita en Sabadell, calle Jacint Verdaguer, número cuarenta y tres, integrada, por varias construcciones para usos industriales de planta baja solamente distribuidas a saber; una en la que hay instalada un transformador de electricidad; otra destinada a cuarto de calderas; otras tres destinadas a almacenes; otra a las máquinas llamadas Cardas; otra para depósito de lana y otras pequeñas dedicadas a servicios higiénicos o de aseo. Existen además, cuatro patios, uno de ellos cubierto. Afecta en junto la figura de un polígono irregular y mide setecientos dieciséis metros, seis decímetros cuadrados. **LINDA:** frente, Este, calle Reina Elionor; derecha entrando, Norte, casa de "Llorens y Torra", otras con fachada a calle Pau Clarís, y la de hermanos Gorina Oliver; izquierda, Sur, sucesores de Fermín Rocamora; y fondo, Oeste, calle Mosén Jacinto Verdaguer.

Cédula de habitabilidad: --. Expedida el: --. Duración: --.

Referencia catastral alegada: 5294610DF2959H0001SB---

Certificación calificación energética: número Registro: --Caducidad: ---.

Nivel : y ---.

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

Información sobre residuos y suelos contaminados (arts 98 y 99 Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados): **---Suelo No Contaminado---**

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.a inciso segundo de la Ley Hipotecaria, la indicada finca está sujeta al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas -BOE de 21 de marzo de 1972- y al RD 1843/2009 de 27 de noviembre, de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Sabadell -BOE de 29 de enero de 2010- por ser el municipio de Sabadell, según su artículo 4, uno de los municipios afectados.

GEORREFERENCIACIÓN

Situación de coordinación con el catastro:
No coordinado con catastro,

En caso de que haya sido inscrita la Base Gráfica Registral de la finca objeto de la presente nota simple, el estado de coordinación indicado -catastral o alternativo- puede ser de "Coordinado" o "No coordinado" con el Catastro.

En ambos casos la Base Gráfica Registral puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/rfc/5294610DF2959H0001SB>

siendo las coordenadas georreferenciadas de los vértices que delimitan dicha total finca, tomadas de dicha Base Gráfica Registral inscrita las siguientes: -

TITULARIDADES

TQ MR FAMILY II SLU

DNI/NIF B55339121

Inscripción/Anotación: 21

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en documento de fecha 30/09/24, autorizado en GIRONA, por DON JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA, protocolo/autos/expediente 6882/2024.

Inscripción: 21^a Fecha: 19/11/2024

CARGAS

Servidumbre por procedencia

Por razón de su procedencia de la finca registral 6.586 de la Sección Primera del Ayuntamiento de esta ciudad, y según su inscripción 7^a, practicada el día veintiséis de Septiembre de mil novecientos veintiocho, y causada por una escritura autorizada el día ocho de Agosto de mil novecientos veintiocho, por el

Notario de Sabadell, Don Ramón Herrán Torriente, sujeta a las dos servidumbres siguientes: a.- **Servidumbre de luces y vistas.** Constituida a favor de la finca registral 7.116 de la Sección Primera de este Ayuntamiento -predio dominante-, sobre dicha finca de procedencia -predio sirviente-, consistiendo tal servidumbre en conservar las ventanas existentes en la pared que limita la finca número 7.116 por el lado Sur, con vistas rectas sobre el tejado o nave de la finca colindante a la altura de dicho tejado, siendo el número de once las ventanas que existen, con un ancho de un metro cincuenta y siete centímetros, por noventa y cinco centímetros de alto cada una de ellas; y en su consecuencia los propietarios del predio sirviente no podrán levantar pared ni edificar a menos de tres metros de distancia de las referidas ventanas. b.- Se constituye **servidumbre positiva de consentir** a los propietarios de las fincas 6.587, 7.116, y 7.115 de la Sección Primera del Ayuntamiento de esta ciudad, en carácter de predios dominantes, **abrir dentro de ellas pozos para alumbramiento y extracción de agua**, empleando para ello los procedimientos mecánicos por electricidad, gasolina, etc, o de cualquier otra clase que tengan por conveniente, sin obligación de guardar las distancias que previene la Ley de aguas y demás disposiciones sobre la materia.

- HIPOTECA.

A favor de: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 1.700.000 EUROS

Int. Ordinarios: 76.500 EUROS

Intereses Demora: 433.500 EUROS

Costas / Gastos: 170.000 EUROS **Gast. Extrajudicial:** 85.000 EUROS

Plazo Amortización: 74 MESES **Desde:** 09 de noviembre de 2006 **Vencimiento:** 09 de enero de 2013

Observaciones: Dicho derecho real de hipoteca queda sujeto a la facultad potestativa del acreedor de declararlo anticipadamente vencido en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Novada por la inscripción 16ª de fecha 7 de Noviembre de 2008, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 9 de Septiembre de 2008, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose ampliado el plazo de amortización. NUEVAMENTE Novada por la inscripción 17ª de fecha 5 de Octubre de 2010, motivada por una escritura otorgada en Barcelona a 24 de febrero de 2010, ante el Notario Doña Berta García Prieto, habiéndose MODIFICADO LA PERIODICIDAD de la liquidación de intereses pactados en la escritura de constitución. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 18ª de fecha 13 de Enero de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 25 de Noviembre de 2010 ante el Notario Doña Berta García Prieto, en cuanto al plazo de vencimiento. MODIFICADA nuevamente por la inscripción 19ª de fecha 18 de Mayo de 2011, en virtud de una escritura otorgada en Barcelona a 11 de Abril de 2011 ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, en cuanto al plazo de vencimiento que es el arriba indicado, y el mínimo del tipo de interés. Mediante escritura autorizada por la Notario de Madrid, doña Reina Freijedo Alvarez, el día 31 de diciembre de 2013, protocolo 505, EN UNION de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, el día 25 de febrero de 2013, protocolo 126, que motivaron la inscripción 20ª de esta finca de fecha 23 de enero de 2014, la anterior titular de esta hipoteca -CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, hoy BANCO CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., unipersonal- cedió dicho derecho a la actual titular SAREB..

Formalizada en escritura con fecha 09/11/06, autorizada en BARCELONA, por DON JUAN FRANCISCO BOISÁN BENITO, nº de protocolo 4134/2006.

Inscripción: 15ª Tomo: 3.656 Libro: 1.434 Folio: 222 Fecha: 24/07/2007

Exp. Certificación: EXPEDIDA en el día de la fecha CERTIFICACION DE CARGAS de la finca de este número y de otras, copia de la cual se archiva en esta Oficina en su legajo correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 688 de la L.E.C., lo que se hace constar conforme con lo dispuesto en dicho artículo, y en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud de un Mandamiento librado el día 7 de Junio de 2.018, por Doña Cristina Avilés Montaña, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de los de Sabadell, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, bajo el número **1.462/2.017-JC**, a instancias de **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A. -Sareb-**, en ejecución de la hipoteca de que trata la inscripción 15ª de la finca de este número -novada por las inscripciones 16ª, 17ª, 18ª, y 19ª, e inscrita a favor de la ejecutante conforme a la inscripción 20ª-, que está **subsistente y sin cancelar**, en el día de la fecha. Sabadell, a 1 de Julio de 2.019.

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 21ª de fecha 19 de noviembre de 2024.

DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810128C16A100C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20810128C16A100C

Referències cadastrals

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

6 REFERENCIES CADASTRALS



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294601DF2959H0001RB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JACINT VERDAGUER DE 37 N2-37
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 737 m2

Año construcción: 1915

CONSTRUCCIÓN

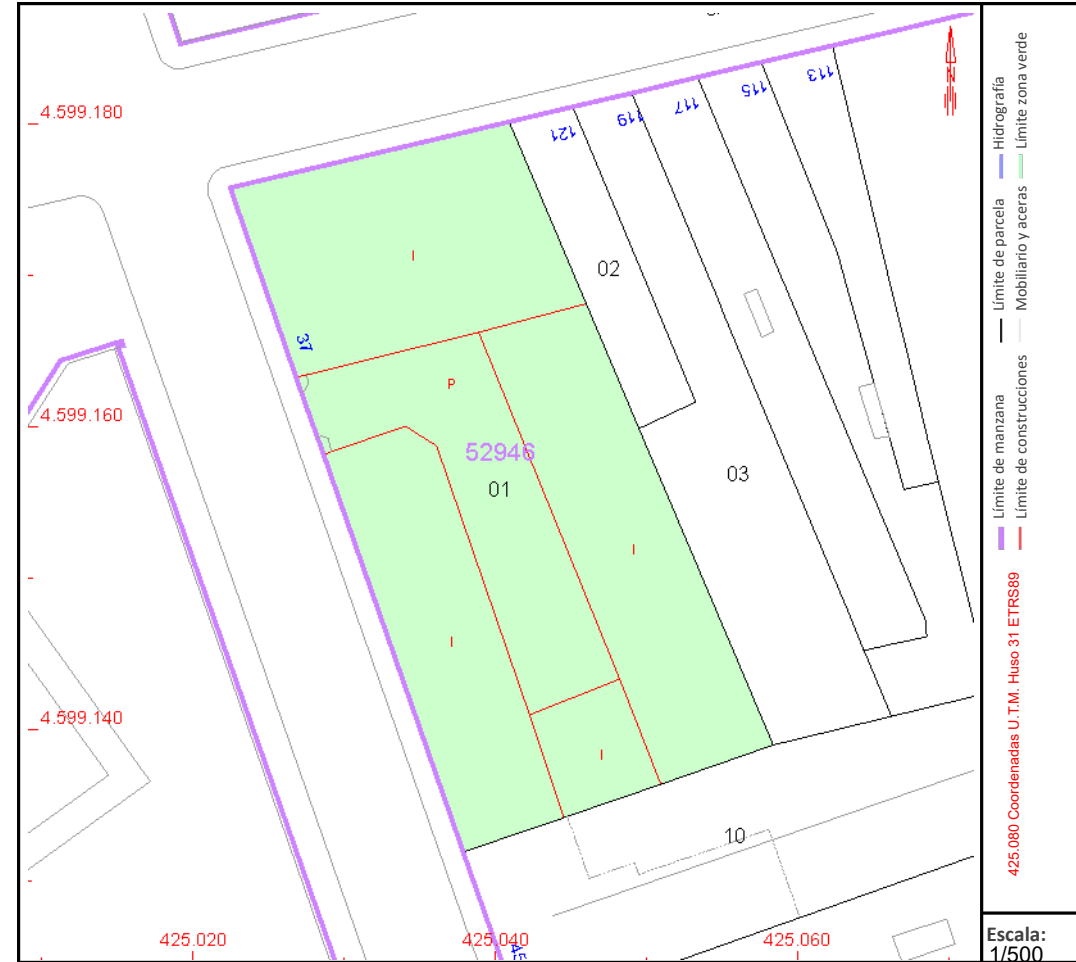
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL		737

PARCELA

Superficie gráfica: 921 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294602DF2959H0001DB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 121 N2-121
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 90 m2

Año construcción: 1930

CONSTRUCCIÓN

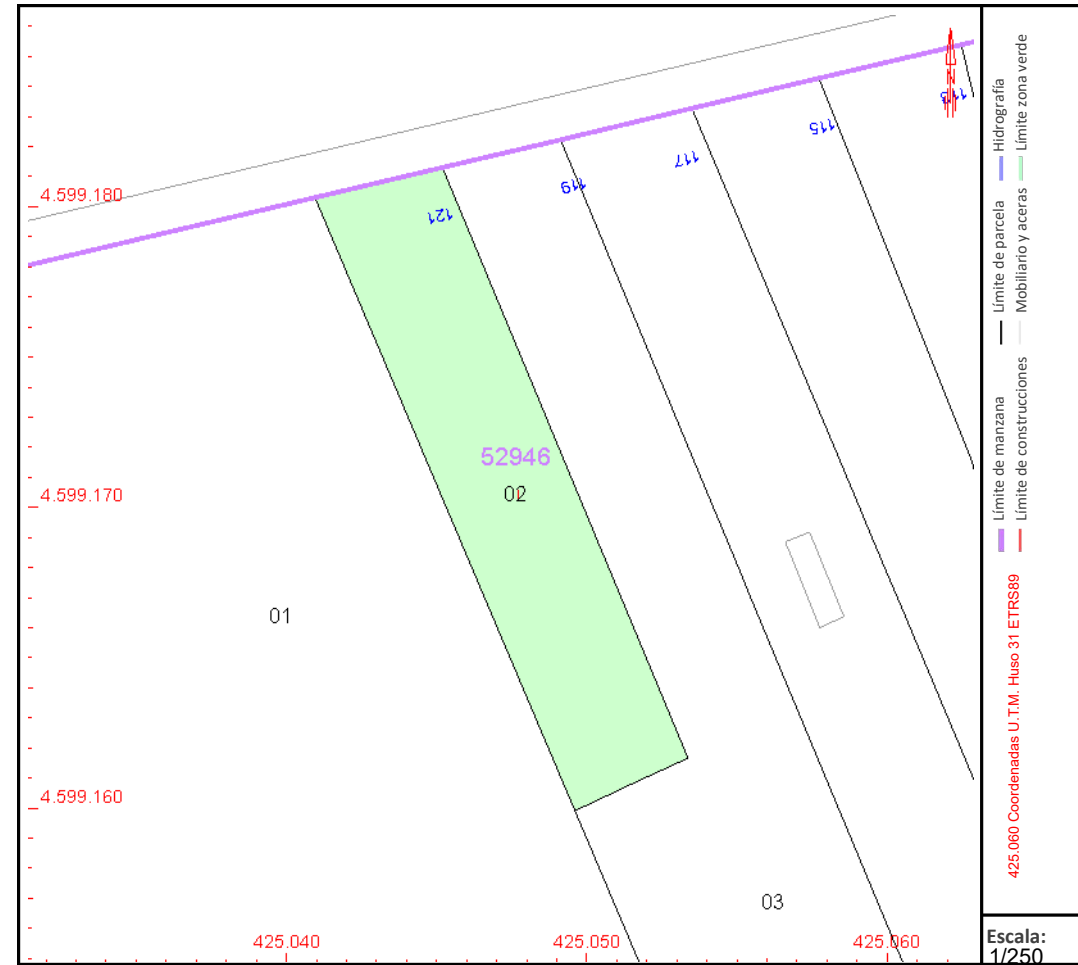
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		90

PARCELA

Superficie gráfica: 90 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294603DF2959H0001XB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 119 N2-119
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 109 m2

Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

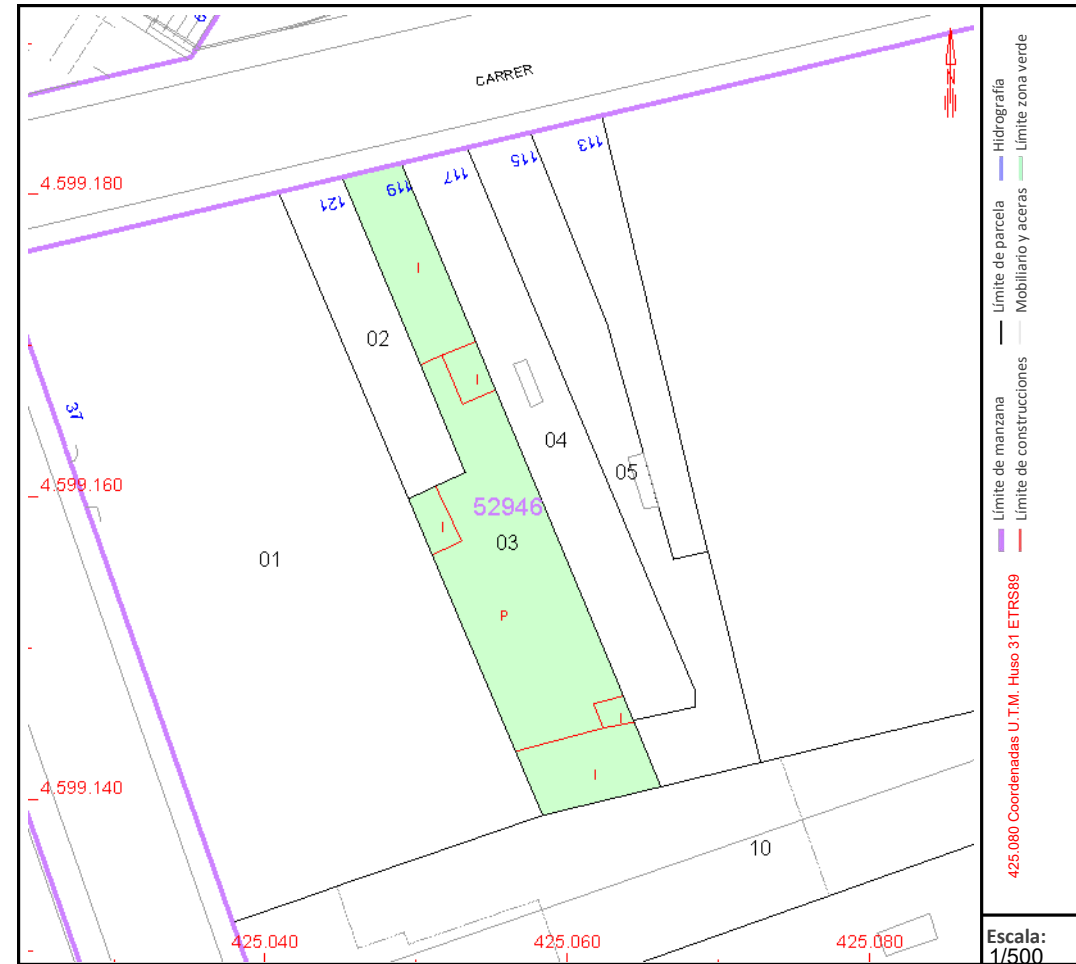
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		109

PARCELA

Superficie gráfica: 270 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294604DF2959H0001IB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 117 N2-117
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 213 m2

Año construcción: 1930

CONSTRUCCIÓN

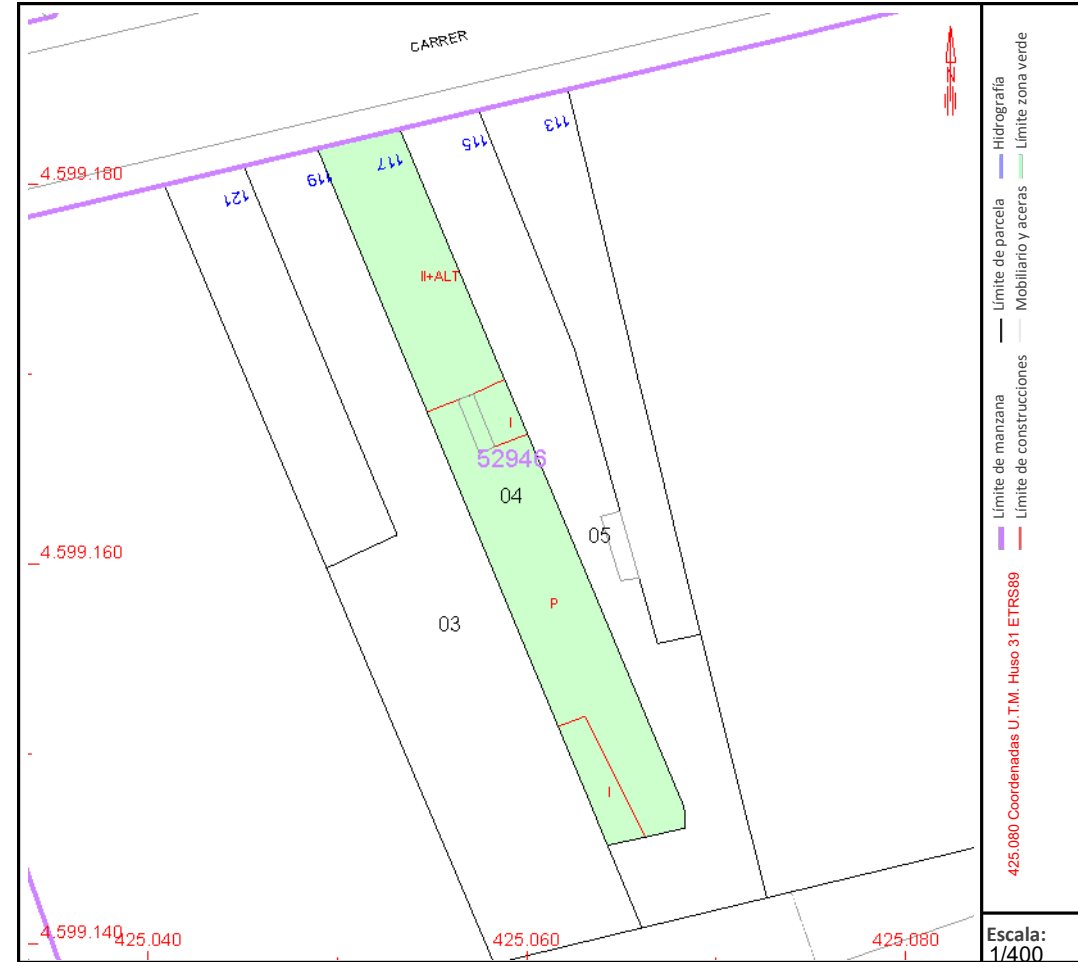
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL.		118
VIVIENDA		95

PARCELA

Superficie gráfica: 178 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294605DF2959H0001JB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 115 N2-115
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 175 m2

Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

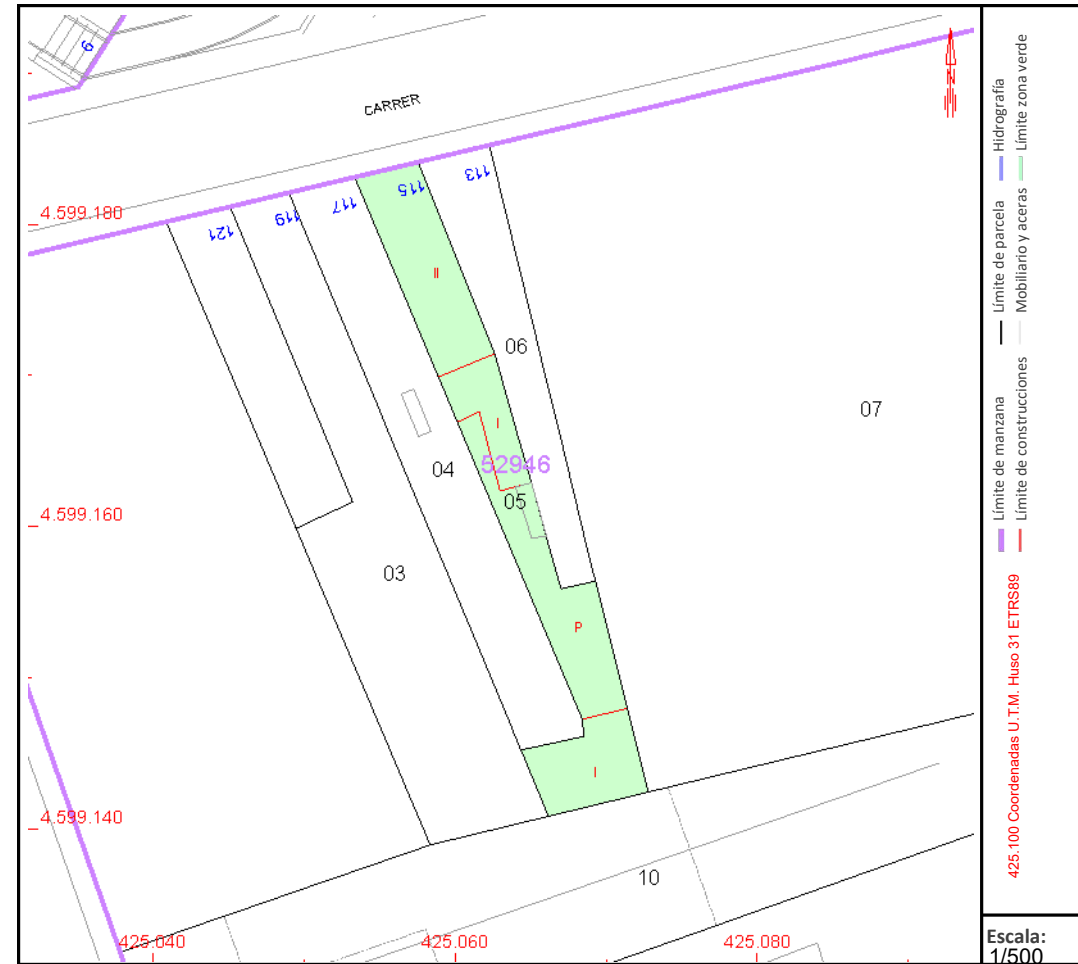
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OTROS USOS		64
VIVIENDA		111

PARCELA

Superficie gráfica: 174 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294606DF2959H0001EB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 113 N2-113
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 137 m2

Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

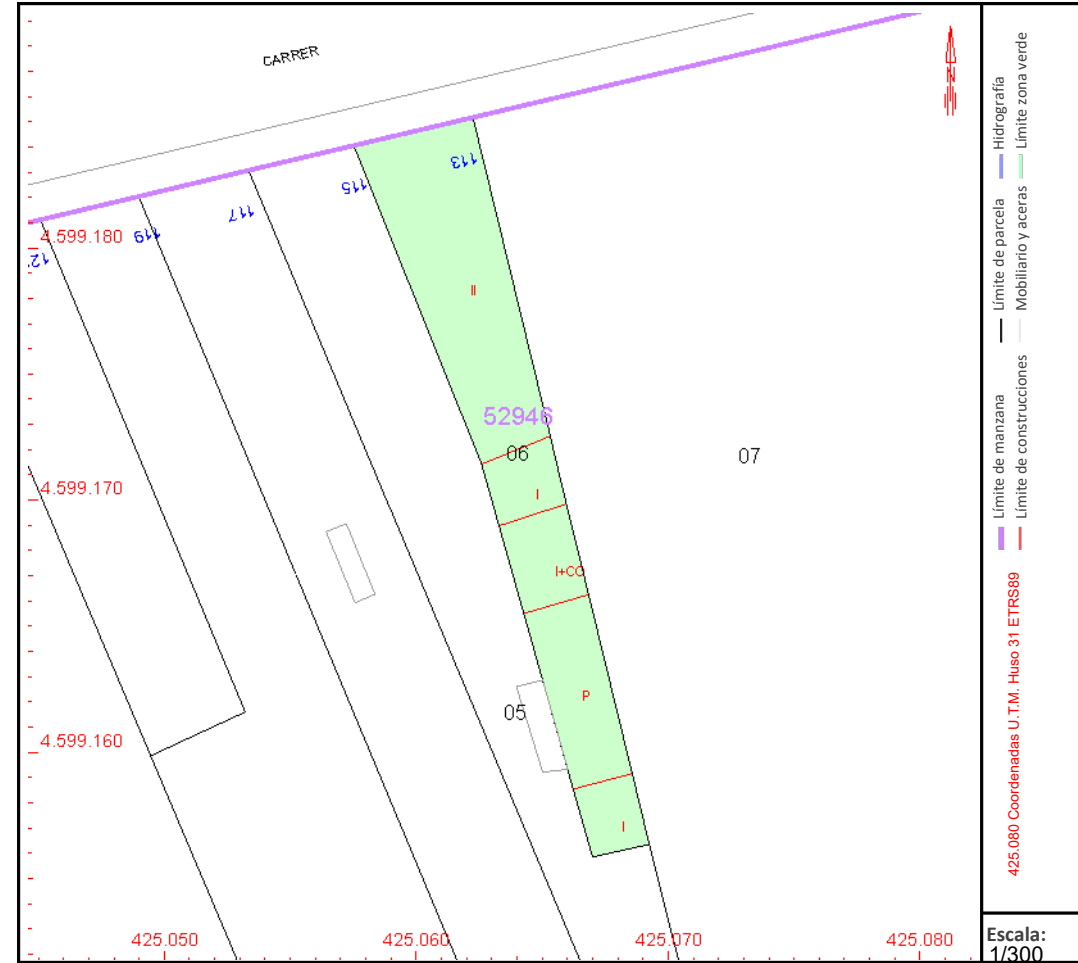
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OTROS USOS		60
VIVIENDA		77

PARCELA

Superficie gráfica: 94 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294607DF2959H0001SB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAU CLARIS DE 87 N2-87
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.928 m2

Año construcción: 1920

CONSTRUCCIÓN

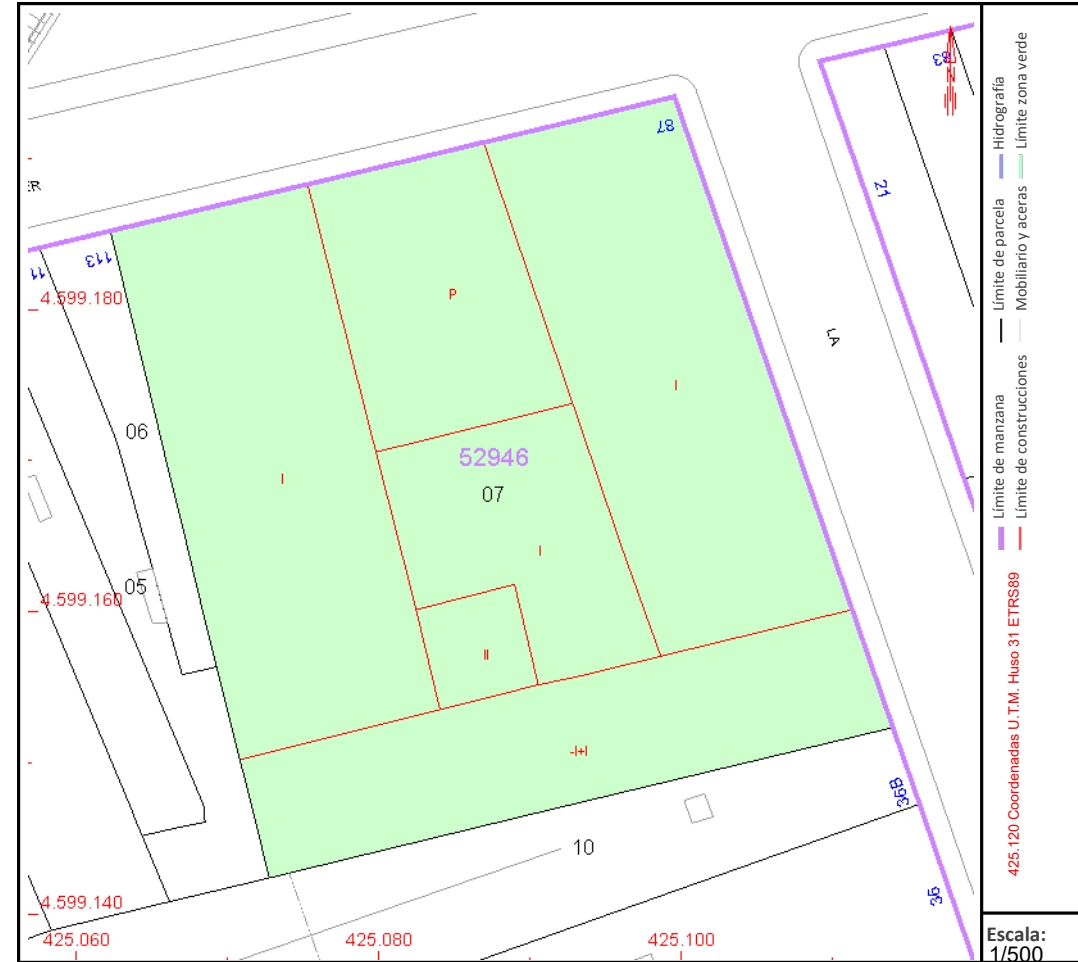
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	/-1/	342
INDUSTRIAL	/00/	1.339
INDUSTRIAL	/00/	202
INDUSTRIAL	/01/	45

PARCELA

Superficie gráfica: 1.772 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294608DF2959H0001ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JACINT VERDAGUER DE 45 N2-45
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.141 m2

Año construcción: 1915

CONSTRUCCIÓN

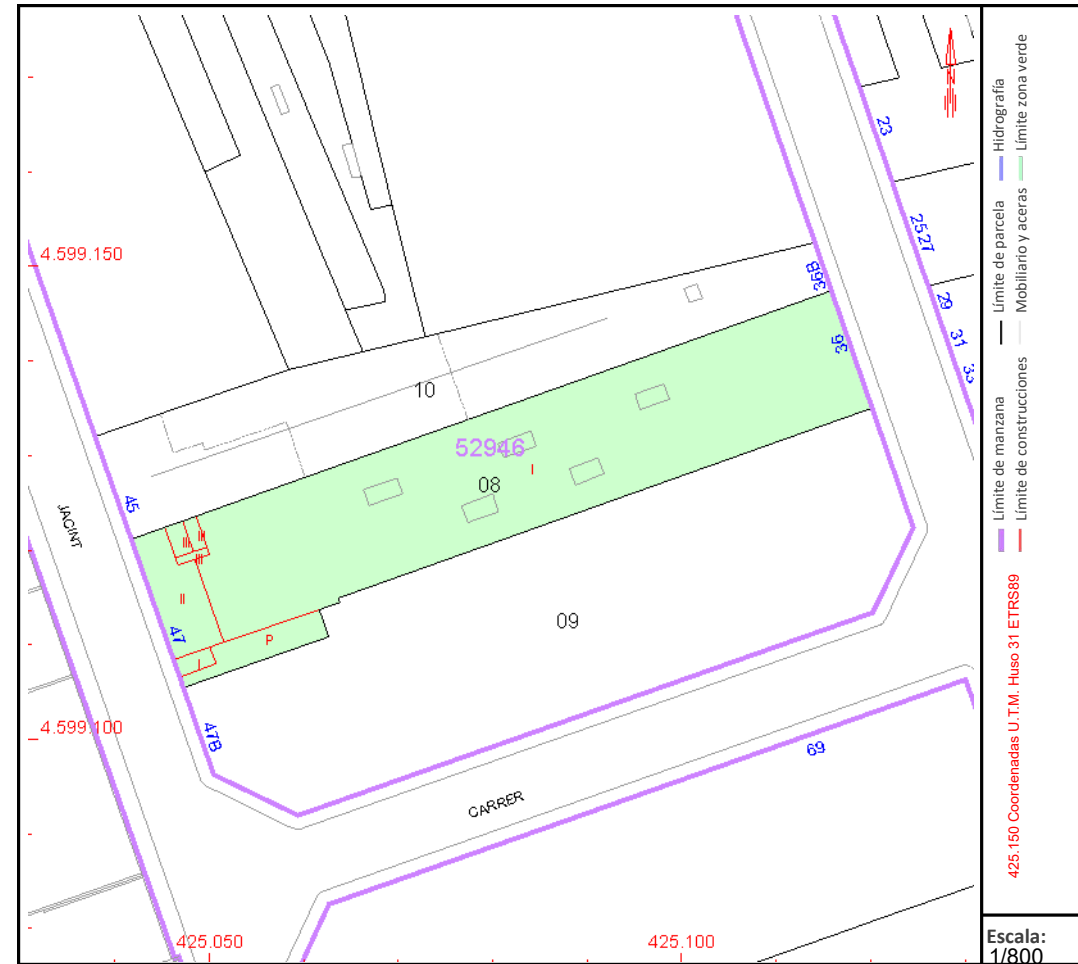
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL		990
OFICINA		70
INDUSTRIAL		81

PARCELA

Superficie gráfica: 1.089 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294609DF2959H0001UB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CELLERS DE 90
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.454 m²

Año construcción: 1915

CONSTRUCCIÓN

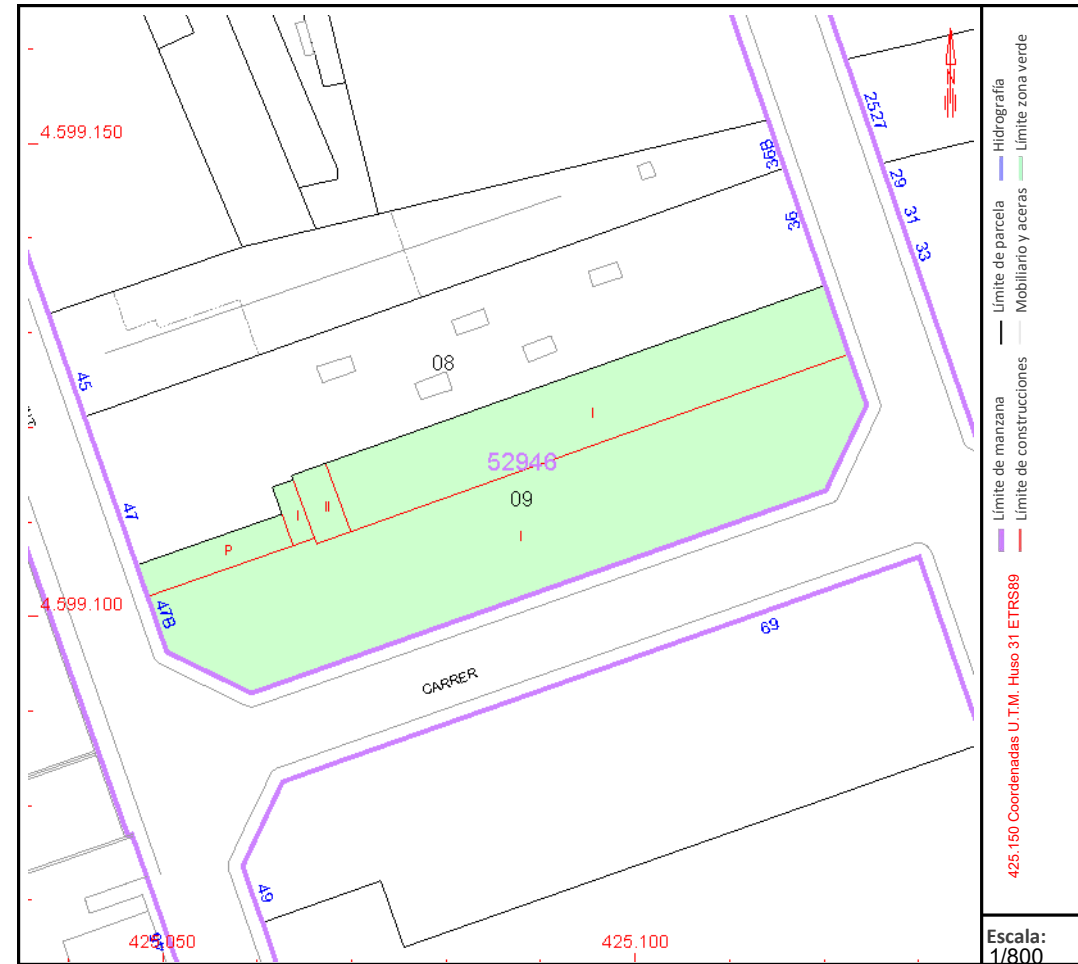
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN		1.454

PARCELA

Superficie gráfica: 1.486 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5294610DF2959H0001SB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JACINT VERDAGUER DE 43 N2-43
08205 SABADELL [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.000 m2

Año construcción: 1915

CONSTRUCCIÓN

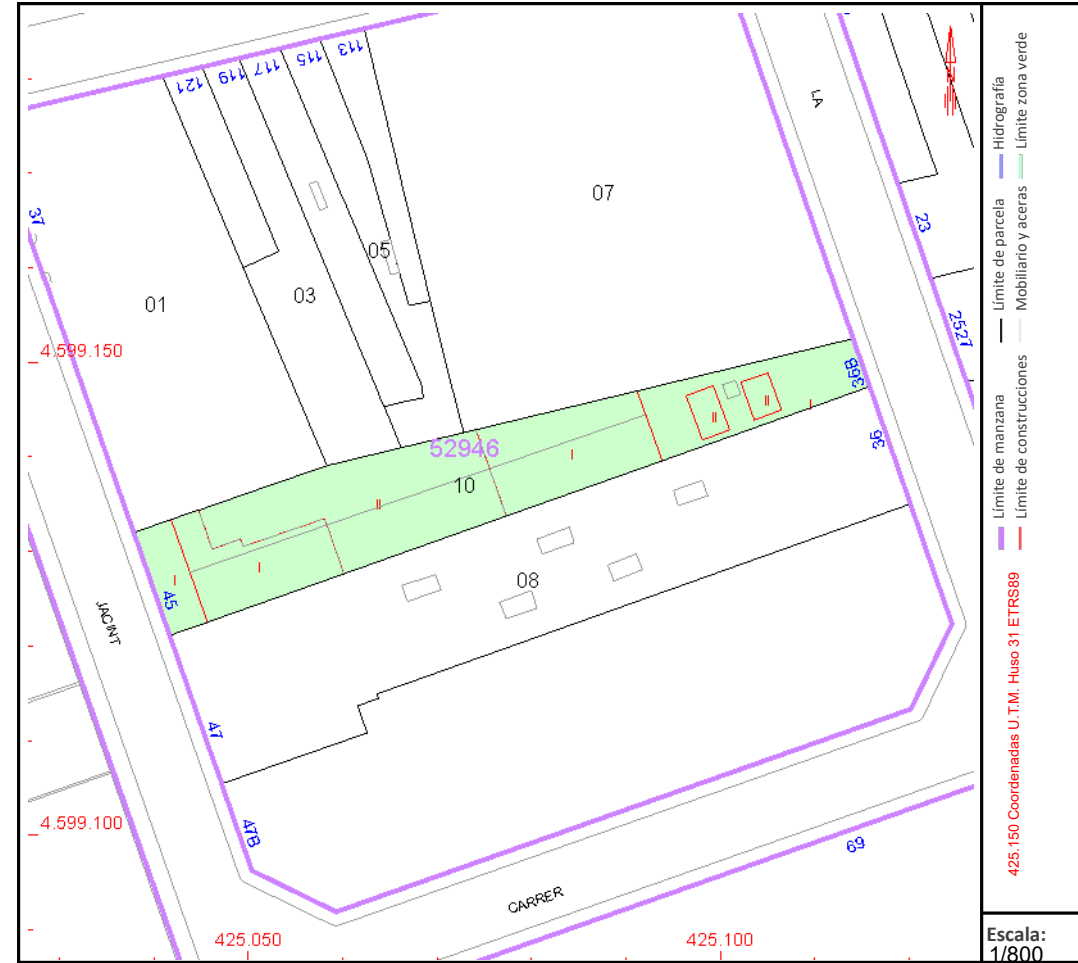
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL		731
OFICINA		18
INDUSTRIAL		163
OFICINA		88

PARCELA

Superficie gráfica: 722 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

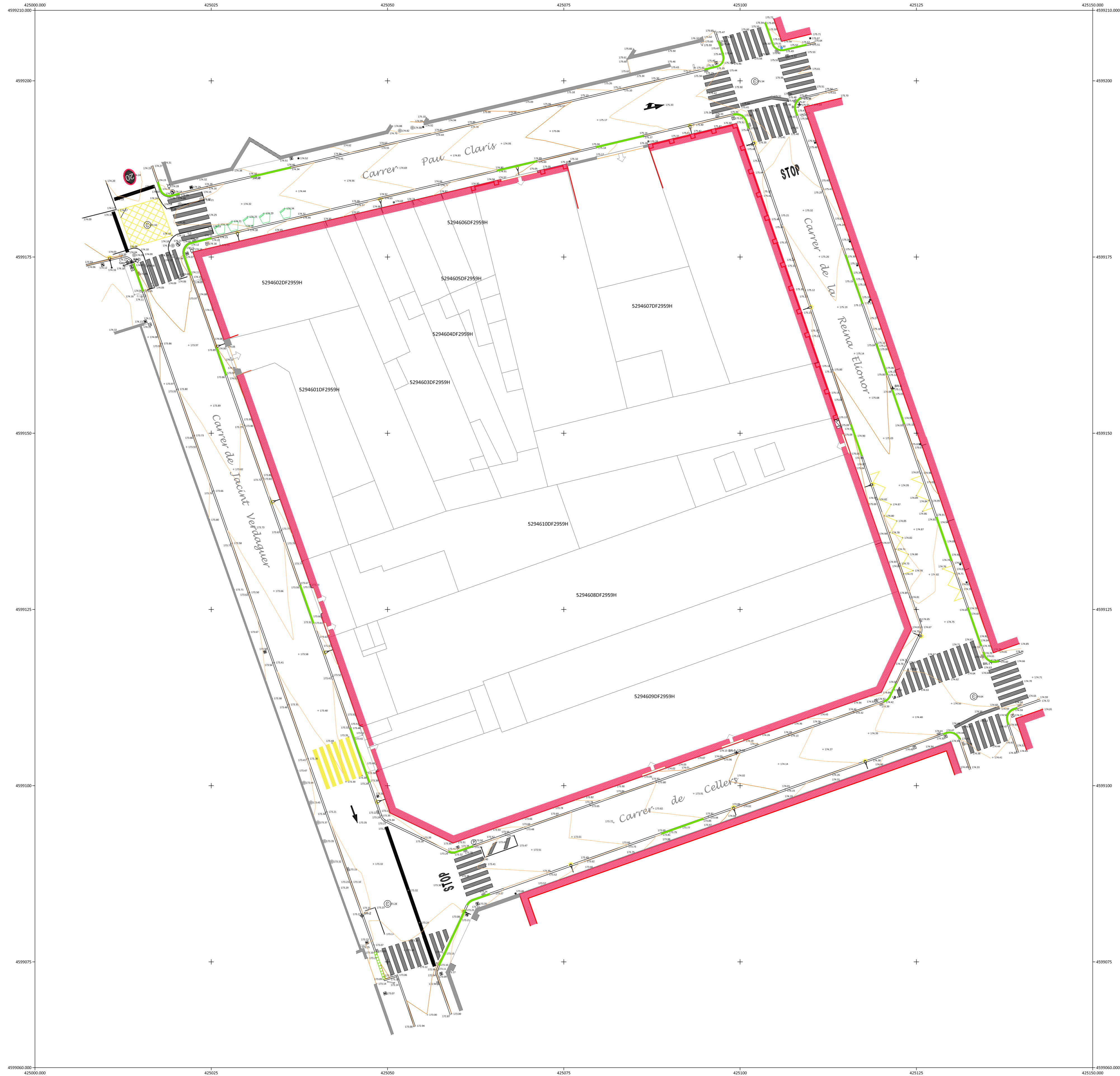
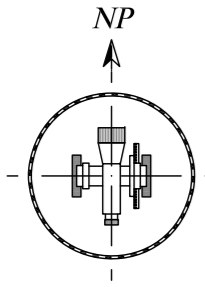


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

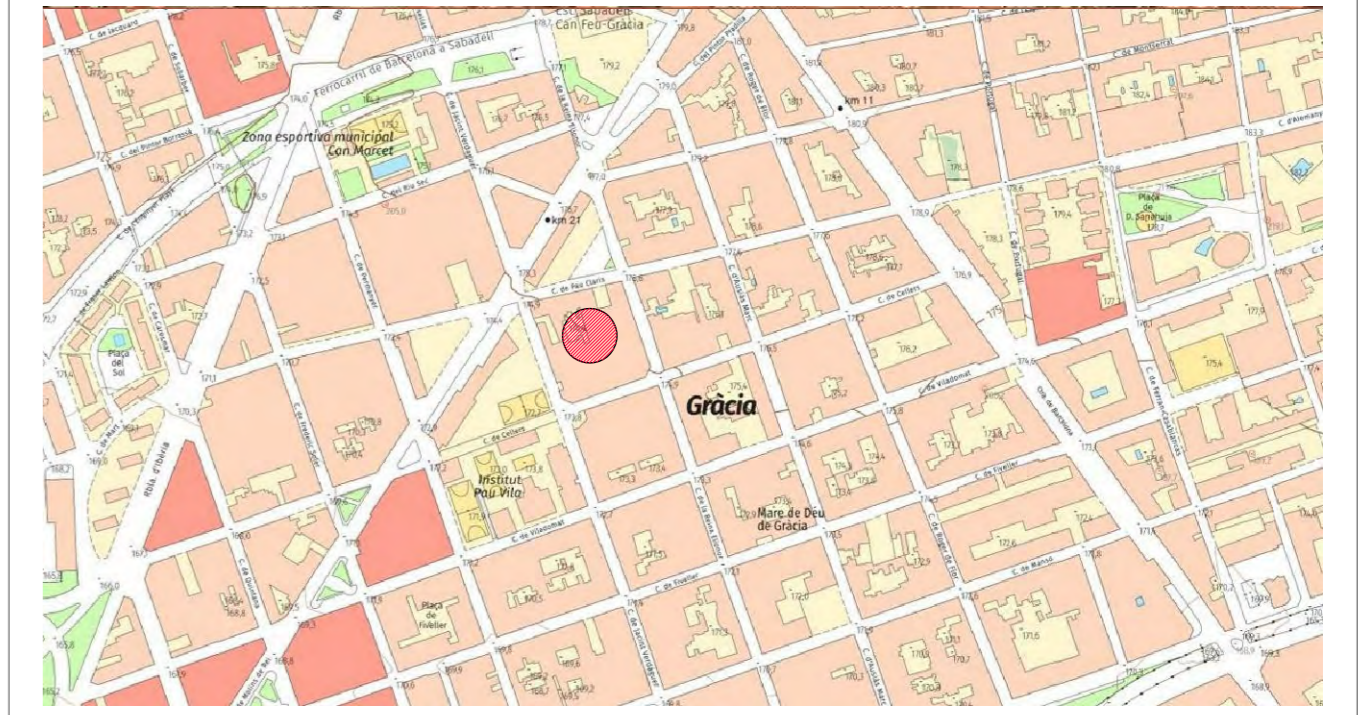
Aixecament topogràfic

PLA DE MILLORA URBANA A27TN PAU CLARIS -
REINA ELIONOR · SABADELL

7 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC



Plànol emplaçament:



Llegenda:

	Base		Limit paviment		Limit cadastral
	Voreira		Mur		Referència cadastral
	Gual		Cota		Corba de nivell mestre
	Registre no identificat		Fanal de paret		Corba de nivell
	Registre d'algua		Contenedor		Armari elèctric
	Registre clavegueram		Paperera		Porta
	Registre de gas		Embornal		Entrada
	Registre elèctric		Pijona		Semàfor
	Registre telecom / FO		Boca de reg		Semàfor de bicicl
	Registre senyal transit		Senyal de transit vertical		Geopunt

geORoca
Geoconsulting Roig-Caceres, S.L.P.

COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA CATALUNYA
C/MAE 9 - 1.ª D.A. 08018 BARCELONA. TEL: 93 217 11 18. FAX: 93 412 12 12

COL·LEGIAT MEM. D. Xosha Villarreal Fernández
INTERVENCIÓ NÚM: 1

Fotografia aèria:



Referència número: 25/2648

Data: 13 / 02 / 2025

Arxiu: 25-2648-SABADELL.dwg

Coordenades bases de replanteig:

Emplaçament: illa entre els carrer Cellers, Reina Eleanor, Pau Claris i Jacint Verdaguer

Nombre	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
BR-1	424835,991	4599177,570	174,620
BR-2	425046,301	4599201,960	172,213
BR-3	425013,877	4599174,332	174,145
BR-4	425108,408	4599196,637	175,525
BR-5	425009,402	4599154,878	174,143
BR-6	425121,833	4599156,378	175,195

Terme municipal: Sabadell (Barcelona)

Superfície aproximada aixecada: 10 972 m²

Referència Cadastral: varies

Client: Oriol Montfort

Tècnic / Empresa responsable: Oriol Montfort

Sistema de coordenades: U.T.M. (Fus 31 hemisferi Nord) ETRS89 Geoid: UB91, Datum ICC20000, Anamorfosi 0,99966961

ESCALA GRÀFICA:

Escala: 1/300

TÍTOL PLÀNOL:

Plànol topogràfic de l'illa definida pels carrer Cellers, Reina Eleanor, Pau Claris i Jacint Verdaguer de Sabadell, al terme municipal de Sabadell, província de Barcelona.

NÚM. PLÀNOL:

1-4