

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ 1 «Passatge dels Ferrocarrils» Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa
Sabadell

Text refós del Projecte de reparcel·lació

[Incorpora les rectificacions dimanants del resultat de la informació pública posterior a l'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació adoptat per la JGL de l'Ajuntament de Sabadell de data 10 de març de 2025 i les dimanants del recurs de reposició interposat contra l'acord d'aprovació definitiva de 22 de desembre de 2025]



Pérez Gil, Celsa
Expedeixo aquesta DILIGÈNCIA per fer constar que la Junta de Govern Local, en la sessió ordinària de 13 d'abril de 2026, va aprovar aquest Text refós.
La Vicesecretària
23/04/2026 15:35

Febrer de 2026

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

ÍNDEX

0.1.- Memòria justificativa del Text refós del Projecte de reparcel·lació.....	5
0.2.- Antecedents: aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació i resultat de la informació pública.	6
0.2.1.- L'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació de la UA 1 «Passatge dels ferrocarrils» i el resultat de la informació pública.....	7
0.3.- Les modificacions introduïdes en el document d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de la UA 1 «Passatge dels ferrocarrils».	9
I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.	15
1.- PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.	15
2.- INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA-1 DELIMITADA PER LA MPG-96, DE SABADELL.	16
3.- DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT. CONSTRUCCIONS EXISTENTS.	17
4.- OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.	20
5.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.....	21
6.- ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.	24
7.- RELACIÓ D'INTERESSATS.....	25
8.- DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	26
9.- OPERATIVA HIPOTECÀRIA I CORRESPONDÈNCIES	28
10.- TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I GRAVAMENS REALS. DE LES CONSTRUCCIONS, ACTIVITATS I DRETS PERSONALS EXISTENTS INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ.....	28
10.1.- De les càrregues reals vigents sobre les finques aportades:.....	29
10.2.- Dels drets d'arrendament i activitats afectades sobre les finques existents a l'àmbit incompatibles amb l'ordenació:	33
11.- DEL DRET DE REALLOTJAMENT.	40
12.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	45
13.- DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC: DETERMINACIONS I ACORDS EN RELACIÓ A LA MATERIALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ.	47

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

14.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	51
15.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	52
16.- CRITERIS UTILITZATS PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. CRITERIS DE CORRESPONDÈNCIA.....	53
17.- CESSIONS GRATUÏTES AL MUNICIPI DE SABADELL.....	57
18.- DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL REPERCUTIBLES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	58
19.- DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRA EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	60
II.- FINQUES APORTADES.....	62
III.- FINQUES RESULTANTS.....	113
IV.- RELACIÓ D'INTERESSATS.....	140

DOCUMENTACIÓ ANNEXA:

- a) Quadres numèrics.
 - I.- Dret propi.
 - II.- Valor residual del sòl.
 - III.- Finques adjudicades.
 - IV.- Valor del sòl.
 - V.- CLP.
 - VI.- Indemnitzacions.
 - VII.- Drets dels no incorporats.
 - VIII.- Correspondències.
- b) Documentació gràfica.
 - Plànol 1.- Situació.
 - Plànol 2.- Emplaçament.
 - Plànol 3.- Planejament vigent.
 - Plànol 4.- Finques aportades.
 - Plànol 5.- Finques adjudicades.
 - Plànol 6.- Superposició de les finques aportades i resultants.
- c) Informe de valoració dels vols incompatibles amb l'ordenació urbanística.
- d) Certificació de domini i càrregues expedida pel Registre de la Propietat de Sabadell-2 en data 28 de setembre de 2023.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- e) Certificació de l'acord d'aprovació del Projecte de reparcel·lació per part de la Junta de Compensació adoptat per l'assemblea de 2 de juliol de 2025.
- f) Testimonis de venda habitatge lliure.
- g) Plànol testimonis de venda habitatge lliure.
- h) Plànol finques en règim de lloguer.
- i) Fitxa Butlletí econòmic de la construcció (BEC).
- j) Informe de les al·legacions a l'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació de data 2 de juliol de 2025.
- k) Informe del recurs de reposició interposat pel ■■■■■■■■■■ en data 16 de febrer de 2026 contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de 22 de desembre de 2025.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ 1

«Passatge dels Ferrocarrils»

Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa
Sabadell

Text refós

[Incorpora les rectificacions dimanants del resultat de la informació pública posterior a l'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació adoptat per la JGL de l'Ajuntament de Sabadell de data 10 de març de 2025 i del recurs de reposició interposat contra l'acord d'aprovació definitiva de 22 de desembre de 2025]

0.1.- Memòria justificativa del Text refós del Projecte de reparcel·lació.

La Junta de Govern local de l'Ajuntament de Sabadell, en sessió de **22 de desembre de 2025** va acordar l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de la UA 1 «Passatge dels Ferrocarrils». Aquest acord va ser

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

publicat al BOP de Barcelona de data **16 de gener de 2026**. Així mateix l'edicta es va publicar al Tauler d'edictes de la seu electrònica de l'Ajuntament des del dia 16 de gener fins al **16 de febrer de 2026**. En data 19 de gener de 2026 es va inserir al BOE edicta per [REDACTED] ntmenat i [REDACTED] [REDACTED].

Contra l'esmentada resolució es va interposar un recurs de reposició per part del [REDACTED] en data 16 de febrer de 2026 (RE 30815/2026) que ha estat informat per la Junta de Compensació segons resulta del document que s'uneix com a **DOCUMENT ANNEX K**).

Conforme al mateix i a la justificació que s'incorpora el present Text refós incorpora el 5% del premi d'afecció als valors dels vols incompatibles a enderrocar, produint-se així una estimació parcial de les al·legacions que conte, aplicant a totes els valoracions dels vols l'esmentat increment percentual.

Aquest increment del valor indemnitzatori dels vols s'incorpora al quadre I de «Finques aportades» i determina la correcció dels números corresponents a la present Memòria justificativa. En correlació es fa constar també la indemnització al compte de liquidació provisional (CLP) que s'uneix com a quadre numèric V.

0.2.- Antecedents: aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació i resultat de la informació pública.

0.2.1.- L'ACORD D'APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA 1 «PASSATGE DELS FERROCARRILS» I EL RESULTAT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA.

0.2.1.1.- El Projecte de reparcel·lació de la UA 1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit de la Rambla Ibèria presentat a tràmit davant de l'Ajuntament de Sabadell en data **27 de desembre de 2024** (RE 221820/2024) es va aprovar inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de data **10 de març de 2025**.

L'acord es va notificar a tots els interessats en l'expedient i es va publicar al BOP de Barcelona de **21 de març de 2025**. El període d'informació pública va finalitzar el dia 22 d'abril següent.

Durant el termini d'informació pública es van presentar les al·legacions següents:

- a) Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].

- b) Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i [REDACTED].

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- c) Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED], [REDACTED] i [REDACTED].
- d) Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].
- e) Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació del [REDACTED].
- f) Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació del [REDACTED].
- g) Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].
- h) Recurs d'alçada interposat en data 15 d'abril de 2025 pel [REDACTED].
- i) Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada per la [REDACTED] en representació de la [REDACTED].
- j) Al·legacions formulades en data 16 d'abril de 2025 pel [REDACTED].

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Les anteriors al·legacions van ser informades per part dels redactors del Projecte de reparcel·lació a través d'informe que s'adjunta com a **Document Annex j)** al present Projecte. El document, amb els canvis resultants va ser presentar a tràmit d'aprovació definitiva en data **8 de juliol de 2025** (RE 132706/133030).

0.2.1.2.- No obstant l'anterior presentació, amb posterioritat s'ha considerat necessari incorporar una rectificació a l'anterior document consistent en un increment de les indemnitzacions establertes en aquell document presentat a tràmit. La finalitat és la de millorar la proposta indemnitzatòria dels propietaris així com, en particular, de les condicions econòmiques per facilitar el real·lotjament dels afectats residents. L'abast d'aquestes modificacions s'explica en el següent epígraf 0.2.

0.3.- LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA 1 «PASSATGE DELS FERROCARRILS».

0.3.1.- Com a resultat de la informació pública esmentada s'han introduït en el document d'aprovació definitiva les següents modificacions de naturalesa no substancial:

- a) Actualització del valor de la Unitat d'aprofitament com a conseqüència de la posada al dia del valor en venda (Vv) considerat en la fórmula del valor residual i del valor de construcció (Vc) en funció del BEC del

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

primer trimestre de 2025 (**Document annex i**). El valor de la UA va quedar fixat inicialment en **680,23€/UA** vs. els 658,53€/UA del document d'aprovació inicial. El valor té incidència en les valoracions urbanístiques de totes les adjudicacions als propietaris, que augmenten correlativament.

b) Increment de les indemnitzacions per raó dels drets afectats que es resumeixen al **QUADRE NUMÈRIC VI**, segons el detall següent:

- El valor de la renda de mercat de lloguer s'incrementa de 10,51€/m²/mes a 11,24€/m²/mes, una dada que té efectes en la quantificació de la renda a aplicar per al lloguer provisional o transitori.
- Increment de dos a tres anys el període de reallotjament transitori en coherència amb el temps fixat en el propi Projecte de reparcel·lació per la construcció de l'edifici de reallotjats a la finca resultant P01.
- Es corregeix la superfície considerada als efectes del reallotjament transitori, aplicant en cada cas la superfície de l'habitatge existent conforme al detall següent extret del quadre de determinació dels valors de reposició (que es transcriu a l'epígraf 3.2 de la present memòria):
 - ████████████████████ (Ctra. de Terrassa, 21 – FA 15): 123,15 m²

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- [REDACTED]: (c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis – FA 5): 138,06 m²
- [REDACTED] (Ctra. de Barcelona, 13 – FA 11): 147,11 m²
- [REDACTED] (Ctra. de Barcelona, 9 – FA 9): 125,26 m²
- [REDACTED] i [REDACTED] (c/ Sant Jordi, 14-16, planta baixa – FA 4): 138,06 m²

- Les anteriors dades incideixen també a la indemnització en concepte d'extinció de l'arrendament existent a la finca Ctra. de Terrassa, núm. 37, planta 1^a – FA-23, arrendada a la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (81,36 m²) i a la indemnització en concepte de lloguer provisional que s'identifica a l'esmentat quadre numèric VI.
- Conseqüència dels anteriors ajustaments, el valor total de les indemnitzacions reconegudes al Projecte passa de 204.689,81€ establert en l'aprovació inicial a 398.968,33€.

- c) Confirmació acreditada per la Junta de compensació de la relació de persones empadronades a les finques existents al polígon.
- d) Identificació de la data de **27 de gener de 1999** en que el Ple de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar inicialment la MPG-3 («Modificació puntual del PGMO a l'àmbit de la Rambla d'Ibèria») per acreditar la residència habitual efectiva per totes aquelles persones que interessin el real·lotjament definitiu.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Rambla Iberia), aprovat inicialment pel ple municipal de 27 de gener de 1999.

Els anteriors canvis son resultat de l'estimació parcial de les al·legacions formulades en els termes que resulten de l'esmentat informe que s'uneix com a **Document annex j)** i a les indicacions municipals, sense que s'acreditin modificacions substancials respecte al contingut del document aprovat inicialment en data 10 de març de 2025.

0.3.2.- Amb posterioritat a l'emissió de l'anterior informe de les al·legacions presentades durant la informació pública i segons s'anticipa en l'anterior epígraf 0.1.2, s'ha optat per fixar un major valor del valor residual del sòl segons es desprèn del quadre numèric II («Valor residual»), que queda establert en **852,00€/m²st** en front als 680,23€/m²st establerts en el document presentat a tràmit en data 8 de juliol de 2025 (RE 132706/133030).

Aquest increment suposa un millora significativa en els valors de compensació dels drets de tots els propietaris.

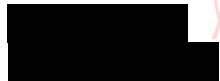

El resultat és el que es desprèn dels quadres numèrics que s'uneixen al present document de Projecte de reparcel·lació que se sotmet a l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Sabadell.

0.3.3.- El present document modifica els presentats en dates 5 de novembre de 2025 (RE 203901/2025) i en data 3 de desembre de 2025 (RE 221677/2025), per la

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

correcció d'errades materials advertides en els epígrafs 10 i 18.1 de la Memòria Justificativa.

Sabadell, febrer de 2026.

 Firmado digitalmente por

Fecha: 2026.03.03
17:40:25 +01'00'



Advocat

Secretari de la Junta de Compensació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

UNITAT D'ACTUACIÓ 1

«Passatge dels Ferrocarrils»

Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa
Sabadell

Text refós del Projecte de reparcel·lació

[Incorpora les rectificacions dimanants del resultat de la
informació pública posterior a l'acord d'aprovació inicial del
Projecte de reparcel·lació adoptat per la JGL de l'Ajuntament
de Sabadell de data 10 de març de 2025]

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

1.- PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El present projecte de reparcel·lació es tramita en desenvolupament de la
**96ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE
SABADELL** a l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers Sant Jordi, Ctra. de

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Terrassa i Ctra. de Molins de Rei, i que va ser aprovada definitivament per resolució de la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità en sessió de data **25 d'octubre de 2021** (edicte publicat al DOGC núm. 8555, de data 1 de desembre de 2021).

2.- INICIATIVA I JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA-1 DELIMITADA PER LA MPG-96, DE SABADELL.

Segons la MPG-96 (epígraf 6.1 de la seva Memòria justificativa), el sistema d'actuació previst per la transformació de l'àmbit és de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

A tal efecte, la propietat que acreditava el 85,87% de la superfície de l'àmbit, la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., va atorgar en data **29 de juny de 2023** l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació de la UA 1 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol 1399). Així resulta de l'expositiu II d'aquella escriptura. Ara bé, segons amidament precís realitzat en ocasió de la redacció del projecte de reparcel·lació, el percentatge de titularitat de la mercantil és el realitat del **85,92%** segons resulta del resum obrant a l'epígraf 8è de la present Memòria justificativa i del quadre numèric I ("Finques aportades") i del Plànol 04 ("Finques aportades"). Conforme a l'esmentada escriptura, en data 10 de juliol de 2023 es va adherir a l'entitat el [REDACTED] de forma que la propietat integrant de la Junta de Compensació és del **88,10%** de la superfície de la UA 1, d'acord amb l'esmentat amidament real.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

L'escriptura de constitució va ser presentada a tràmit de l'Ajuntament de Sabadell en data **8 d'agost de 2023** (RE 139554/23), aprovada per la Junta de govern local en sessió de **23 d'octubre de 2023**. La Junta de compensació va ser inscrita al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores en data 20 de desembre de 2023, amb número d'assentament 5557.

L'entitat urbanística col·laboradora es regula pel que disposen els estatuts i les bases d'actuació aprovades definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sabadell en sessió celebrada en data **10 d'octubre de 2022** (BOP de Barcelona de 24/10/2022).

La iniciativa en la present tramitació del Projecte de reparcel·lació correspon, per tant, a la Junta de compensació constituïda en data **29 de juny de 2023** que va sotmetre el document de gestió a l'assemblea convocada en data **10 de juliol de 2024**, que va aprovar la proposta reparcel·latòria per majoria de les quotes de participació segons resulta del certificat de tal acord expedit pel secretari de la Junta de compensació que es va unir al document d'aprovació inicial com a Annex e).

Amb posterioritat, l'assemblea de l'entitat celebrada en data **2 de juliol de 2025**, l'entitat urbanística ha aprovat el document esmentat facultant el president per la seva presentació a tràmit d'aprovació municipal (**DOCUMENT ANNEX e**).

3.- DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT. CONSTRUCCIONS EXISTENTS.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

3.1.- L'àmbit sobre el que actua el present Projecte de reparcel·lació es correspon amb la Unitat d'actuació 1 delimitada per la MPG-96, de Sabadell:

Superfície UA 1: 6.680,00m²

Es tracta d'un àmbit d'equidistribució que té caràcter continu i confronta, al nord, amb la Ctra. de Terrassa; als sud, amb el carrer Sant Jordi; a l'est, amb la Ctra. de Molins de Rei; i a l'oest, amb els darreres de les edificacions que confronten amb el carrer Jofre.

Els terrenys, així delimitats, constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística.

3.2.- Dins de la UA-1 consten les següents construccions incompatibles amb l'ordenació a les finques que a continuació s'identifiquen i que es valoren a partir del mètode de reposició, constant així reflectit al compte de liquidació provisional. La incompatibilitat d'aquests volums ve determinada perquè han de ser objecte d'enderroc.

Les construccions incompatibles i la seva valoració son les següents:

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROPIETÀRIES	UBICACIÓ	US	SUP CARTOGRAFIA - m2 construïdes	EMPADRONAT	En ús	Any de construcció	Modalitat i categoria	F1	C1	C2	= Sup x VALORx F1xC1xC2	VALOR EDIFICACIÓ	
								Coefficient valor construcció	Coefficient red. antiguitat	Coefficient red. Estat de construcció			
01	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 18-28	Industrial	811,20		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	184.121,04	
02	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 16 int	Industrial	37,91		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	8.604,57	
03	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 12 int	Industrial	65,83		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	14.941,68	
04		c. Sant Jordi 14-16 PB	Residencial	138,06		SI	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	1,00	83.775,78	
			Annexos	109,01		SI		1.1.3.3	0,62	0,39	1,00	35.662,42	
05		c. Sant Jordi 14-16 Pr	Residencial	138,06		SI	1950/1996	1.1.2.3	1,15	0,49	1,00	105.256,75	
06	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 10-12	Industrial	316,36		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	71.805,39	
07	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 8	Industrial	392,06		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	88.987,29	
08	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 6	Industrial	386,21		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	87.659,50	
09	Germans Camps SL	c. Sant Jordi/Molins de Rei	Industrial	1025,27		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	232.709,29	
			Residencial	227,06		SI	1936	1.2.2.3	1,35	0,33	0,85	116.330,99	
			Annexos	38,42		SI		1.2.3.3	0,75	0,33	0,85	10.935,53	
			Oficina	669,27		SI	1936	3.2.2.3	1,10	0,36	0,85	185.663,70	
10	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 11	Residencial	187,85		NO	1930	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	46.764,60	
			Industrial	20,72		NO	1930	2.1.1.4	0,60	0,28	0,85	2.438,54	
11		Ctra Terrassa 13	Residencial	147,41		SI	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,85	62.385,24	
			Annexos	40,74		SI	1920	1.2.3.4	0,65	0,32	0,85	9.745,22	
12		Ctra Terrassa 15	Residencial sense ocupació	199,55		NO	TAPIAT	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	49.677,27
13		Ctra Terrassa 17	Residencial sense ocupació	249,38		NO	NO	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	62.082,27
14	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 19	Industrial	159,32		ET	1920	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	13.787,04	
			Residencial	67,99	NO	NO	1920	1.1.2.3	1,15	0,32	0,50	16.925,87	
			Annexos	6,81	NO	NO	1920	1.2.3.3	0,75	0,32	0,50	1.105,65	
15		Ctra Terrassa 21	Residencial	123,15		SI	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,85	52.118,19	
			Annexos	68,00		SI	1920	1.2.3.4	0,65	0,32	0,85	16.265,95	
16	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 21 B15	Residencial	170,21		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	42.373,18	
			Industrial	53,71		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	4.647,89	
17	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 23	Residencial	155,62		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	38.741,05	
			Residencial	180,41		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	44.912,43	
			Industrial	106,16		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	9.186,75	
18	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 25	Industrial	220,98		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	19.122,90	
19	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 27	Residencial	119,12		NO	1950	1.2.2.4	1,15	0,39	0,50	36.141,43	
			Industrial	155,76		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	16.848,71	
	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 29	Residencial	135,52		TAPIAT	1940	1.2.2.4	1,15	0,35	0,50	36.900,09	
			Industrial	104,34		NO	1940	2.1.1.3	0,75	0,31	0,50	9.996,67	
20	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 31	Residencial	136,94		TAPIAT	1950	1.2.2.4	1,15	0,39	0,50	41.548,08	
			Industrial	98,94		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	10.702,44	
21	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 33	Residencial	116,92		NO	1940	1.2.2.4	1,15	0,35	0,50	31.835,59	
			Industrial	106,37		NO	1940	2.1.1.3	0,75	0,31	0,50	10.191,16	
22	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 35	Residencial	127,50		TAPIAT	1890	1.1.2.3	1,15	0,43	0,50	42.651,53	
			Annexos	26,69		SI	1960	1.1.3.3	0,62	0,43	0,50	4.813,57	
23	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 37	Residencial	81,36		NO	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	0,50	24.684,91	
			Industrial	44,11		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	4.771,42	
			Annexos	7,27		NO	1950	1.2.3.4	0,65	0,39	0,50	1.246,72	
		Ctra Terrassa 37 Planta 1		72,81		SI	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	0,85	37.554,38	
TOTAL				7846,38								2.028.620,67	

L'import total del valor de reposició dels vols incompatibles a enderrocar és de 2.028.620,67€, que incrementat amb el 5% del premi d'afecció segons resulta de l'informe obrant al Document annex k) suposa un valor de **2.130.051,73€**.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

El criteri de valoració parteix dels preus del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) del 3er trimestre de 2024 de conformitat amb el detall que resulta del DOCUMENT ANNEX i) del Projecte de reparcel·lació sotmès a l'aprovació inicial.

3.3.- L'amidament de les edificacions incompatibles segons aixecament topogràfic perimetral de la zona elaborat per [REDACTED] [REDACTED] (Titania Topografia). La base cartogràfica correspon a la del parcel·lari municipal.

Unes valoracions que es mantenen a tots els efectes en el document d'aprovació definitiva.

4.- OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

D'acord amb l'article 124 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, son finalitats del present projecte de reparcel·lació:

- a) La regularització de les finques registrals inicials per a la seva adaptació a les exigències del planejament, fet que suposarà la cancel·lació d'aquelles finques inicials i la descripció d'unes noves resultants a inscriure al Registre de la Propietat.

- b) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sabadell dels terrenys destinats i sistema viari (claus a.1 i A.1).

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- c) La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sabadell del sòl on emplaçar el 10 per 100 de l'aprofitament urbanístic; cessió en aplicació del que disposa l'article 43.1 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, i que es concreta segons ens dirà en la parcel·la resultant P01, i que es materialitza a través d'una proposta de conveni de permuta a la que fa referència aquesta Memòria.

- d) Afecció de les finques resultants d'aprofitament privat a la càrrega urbanística associada al cost d'urbanització, en els termes del que disposa el Reglament Hipotecari Urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

5.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.

L'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya determina quins són els extrems que han de contemplar la memòria de qualsevol Projecte de Reparcel·lació, tot establint:

- a) El planejament que és objecte d'execució.

- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents: **1er)** el pressupost provisional de despeses d'urbanització; **2on)** les despeses generades per la redacció del projecte, i, si escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa; **3er)** la previsió de les despeses necessàries per la inscripció registral del projecte de reparcel·lació; i/o **4art)** les indemnitzacions vinculades a l'extinció de drets personals i reals.

La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per tant, la d'aprovació inicial.

- e) La concreció dels drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

En el cas del real·lotjament definitiu i segons el resultat de la informació pública, han sol·licitat l'interès en el mateix les persones següents:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Ctra. de Terrassa, 21 – FA 15)
[empadronada des de 1 de març de 1986].

- [REDACTED] [REDACTED] i [REDACTED]
[REDACTED] (c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis – FA 5)
[empadronats des de 25 d'abril de 1996].

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Ctra. de Barcelona, 13 – FA 11)
[Empadronada a la finca].
- [REDACTED] (Ctra. de Barcelona, 9 – FA 9) [empadronada
des de 1 de març de 1986].
- [REDACTED] i [REDACTED] (c/ Sant
Jordi, 14-16, planta baixa – FA 4) [empadronats respectivament
des de 18 de gener de 200 i des de 1 de març de 1986].

D'acord amb l'informe tècnic municipal de **30 de juny de 2025**, les anteriors persones consten empadronades a les finques indicades amb antelació a l'aprovació inicial de la MPG-3.

En nombre total d'unitats familiars amb dret de real·lotjament definitiu és de cinc, tot i considerar el fet que la [REDACTED] [REDACTED] no consta empadronada.

El real·lotjament es posarà a disposició d'aquells interessats un habitatge cas d'acreditar-se el compliment dels requisits regulats a l'article 219 i 219bis a 219undecies del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit les indemnitzacions reconegudes als mateixos s'entendran a compte del preu que hagin de satisfer per la compra de l'habitatge de substitució a localitzar a la finca resultant F01.

Als efectes de determinar la data a partir de la qual es considera la condició de resident efectiu i habitual per optar al dret HAUS, s'aplica el que

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

disposa l'article 219.1.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU). En concret l'esmentada condició ha de ser anterior a la data d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana que va delimitar el polígon d'actuació urbanística UA-1 que ens ocupa. Això és, la MPG-3 en l'àmbit de la Rambla d'Ibèria.

6.- ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

6.1.- D'acord amb la fitxa normativa de la MPG-96 "Passatge dels Ferrocarrils" i el quadre comparatiu de l'epígraf 2.6 de la seva Memòria justificativa, l'ordenació la que s'executa és la següent:

Claus Zona	Ús	M²	%
1.9 / 1.9HPP / 1.9* Zona residencial en volumetria especial amb terciari	Clau 1.9: habitatge lliure Clau 1.9 HPP: habitatges amb protecció pública genèrica i específica (en aquest cas si coincideix amb el 10% au a l'Ajuntament) Clau 1.9*: els usos de la clau 1.9 més els de residència d'estudiants	4.542,00	68,00
Total zones		4.542,00	68,00

Claus Sistema	Ús	M²	%
A.1	Sistema viari general	566,00	8,47
a.1	Sistema viari local	1.572,00	23,53
Total sistemes		2.138,00	32,00

TOTAL UA-1		6.680,00	100,00
-------------------	--	-----------------	---------------

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Les condicions d'edificabilitat son les següents, tal i com resulta del quadre numèric IV:

Ús	M ² st	%
Clau 1.9: habitatge lliure (admet terciari i comercial en planta baixa).	10.000,00	68,04
Clau 1.9 HPP: habitatges amb protecció pública genèrica i específica	3.025,00	20,58
Clau 1.9*: els usos de la clau 1.9 més els de residència d'estudiants	1.671,00	11,38
	14.696,00	100,00

6.2.- En relació a aquest sostre poligonal i als efectes del present marc d'execució del planejament general i de l'ulterior règim de llicències urbanístiques que es puguin sol·licitar, són d'aplicació les determinacions de la MPG-96 i, en concret, de l'article 20 de les seves Normes Urbanístiques de forma que el sostre màxim construïble és, efectivament, de **14.696 m²st**.

Aquest sostre màxim construïble a la qualificació de zona residencial en volumetries especials amb terciari (claus 1.9; 1.9*; i 1.9HPP) serà de 14.696 m²st, dels que un mínim de 1.671 m²st tindran usos de no habitatge d'acord amb les determinacions estableix el PGO de Sabadell.

7.- RELACIÓ D'INTERESSATS.

D'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol (en endavant RLU), es consideren interessats en el present projecte de reparcel·lació, els propietaris de finques incloses dins

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística i els titulars de drets reals i personals.

Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa que en el seu article 3^{er} estableix, que llevat de prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructible judicialment. En el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en els registres fiscals o qui ho sigui públicament i notòria.

La relació d'interessats figura com a document IV annex a la present Memòria Justificativa.

8.- DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

A la documentació de transcendència hipotecària que incorpora el present projecte de reparcel·lació es descriuen les finques registrals incloses a la UA 1, amb les dades corresponents al titular de cadascuna i de la inscripció al Registre de la Propietat de Sabadell-2, així com l'estat de càrregues, la descripció tècnica i la dels excessos i defectes de cabuda. Es fan constar edificacions existents que no hagin tingut accés al Registre als efectes de llur inscripció d'acord amb el que disposa de l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, pel qual s'aprovà el Reglament sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

La relació de les finques aportades per quina determinació de la superfície s'ha adoptat la base cartogràfica municipal i aixecament topogràfic és la següent:

CODI	REGISTRAL	PROPIETARI	SITUACIÓ	SUPERFÍCIE CARTOGRÀFICA	%	% CORREGIDA
1	10.204	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 28	811,21	12,1439	10,9295
2	11.002	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 16 interior	37,91	0,5675	0,5108
3	11.001	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 12 interior	65,83	0,9855	0,8869
4	42316/PH	██████████	Sant Jordi, 14-16 PB (50%)	290,04	2,1710	1,9539
5	42318/PH	██████████	Sant Jordi, 14-16, 1er (50%)		2,1710	1,9539
6	10.057	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 10-12	316,23	4,7340	4,2606
7	10.203	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 8	392,18	5,8710	5,2839
8	10.207	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 6	386,21	5,7816	5,2034
9	454	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi / Ctra. Molins	1.831,55	27,4184	24,6766
10	939	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 9-11	162,31	2,4298	2,1868
11	455	██████████	Ctra. Terrassa, 13	154,06	2,3063	2,0757
12	5.392	██████████	Ctra. Terrassa, 15	166,07	2,4861	2,2375
13	456	██████████	Ctra. Terrassa, 17	167,04	2,5006	2,2505
14	9.504	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 19	159,35	2,3855	2,1469
15	444	██████████	Ctra. Terrassa, 21	163,04	2,4407	2,1966
16	457	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 21bis	159,54	2,3883	2,1495
17	7.451	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 23	320,44	4,7970	4,3173
18	4.860	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 25	155,59	2,3292	2,0963
19	862	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 27-29	324,65	4,8600	4,3740
20	2.735	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 31	156,86	2,3482	2,1134
21	2.734	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 33	164,82	2,4674	2,2206
22	1.849	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 35	153,50	2,2979	2,0681
23	5.541	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 37	141,57	2,1193	1,9074
		Ajuntament de Sabadell (10% am)		0,00	0,0000	10,0000
TOTAL				6.680,00	100,00	100,0000

El resum dels drets inicials que resulta del quadre numèric I de l'annex a), és el següent, amb l'actualització dels valors de les unitats d'aprofitament de conformitat amb l'informe de les al·legacions durant la informació pública i el resultat de l'estimació parcial de recurs de reposició interposat pel ██████████ segons informe que obra com a document annex k) i que determina l'increment del valor de reposició dels vols amb el premi d'afecció (5%):

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Propietari	m²	%	UA	Vols [°]
GERMANS CAMPS, S.L.	5.739,75	85,92	9.654,23	1.629.234,16
		2,17	243,92	125.410,11
	290,04	2,17	243,92	110.519,59
	154,06	2,31	259,13	75.736,98
	166,07	2,49	279,33	52.161,13
	167,04	2,50	280,96	65.186,38
	163,04	2,44	274,23	71.803,35
Ajuntament de Sabadell (10% am)	0,00	0,00	1.248,41	0,00
TOTAL	6.680,00	100,00	12.484,14	2.130.051,70
(*) Equival a 2.028.620,67 * 1,05				

9.- OPERATIVA HIPOTECÀRIA I CORRESPONDÈNCIES

A l'empara de l'article 18.3 del Reglament Hipotecari Urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la inscripció de títol de reparcel·lació es durà a terme per mitjà de la cancel·lació directa de les inscripcions i resta d'assentaments vigents de les finques originàries sense mitjançar agrupació instrumental.

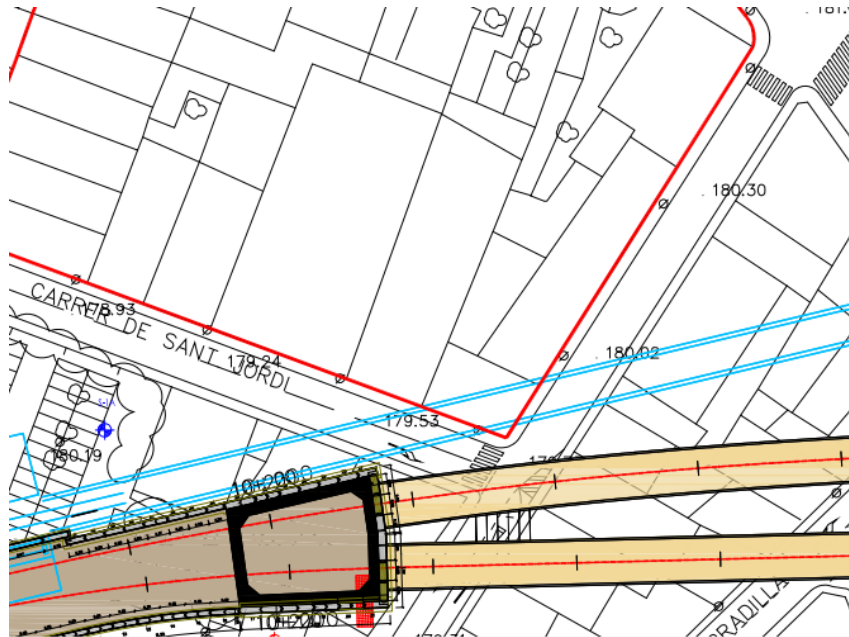
D'acord amb l'article 7.4 del mateix Reglament, en l'apartat d'adjudicació de les finques de reemplaçament es determina la correspondència entre els aprofitaments teòrics aportats al projecte per cada una de les finques inicials, i les finques de resultat.

Les correspondències de les finques aportades sobre les finques resultants resulta del quadre numèric VIII.

10.- TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I GRAVAMENS REALS. DE LES CONSTRUCCIONS, ACTIVITATS I DRETS PERSONALS EXISTENTS INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

La traça de l'afectació del túnel en desús és la següent, segons aquell plànol:



Aquest dret de domini no es trasllada sobre la finca resultant.

- c) Per la mateixa raó no genera drets urbanístics el domini del subsol de la finca 454 propietat, quant al sòl de la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. El domini sobre el subsol que incideix en aquesta finca registral 454 no es trasllada sobre la finca resultant.
- d) Els préstecs hipotecaris en favor de BANCA JOVER, S.A., per imports de 24.040,48€ (des de 17 d'agost de 1996) i 42.070,85€ (des de 16 de novembre de 1995), que graven la finca registral 42.318PH (FA 5) propietat de la [REDACTED], s'ha acreditat durant el tràmit d'informació pública que han estat cancel·lats per mitjà

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

d'escriptura autoritzada pel notari de Sabadell [REDACTED] [REDACTED] en data 26 de març de 2025 (protocol 686). Per aquest motiu, i considerant la inscripció d'aquest títol, les dues càrregues s'entendran cancel·lades i no incidiran en els drets urbanístics reconeguts als propietaris de la finca aportada 5.

- e) Els dos censos que graven la finca registral 444 (FA 15) propietat de la [REDACTED] [REDACTED] no es traslladen sobre les finques resultants, quedant en tot cas la indemnització substitutòria corresponent fixada en favor de la propietat afecta al valor de cancel·lació de la càrrega en els termes següents:

Cens de domini directe en favor del [REDACTED] [REDACTED] i la [REDACTED] [REDACTED]; i cens de domini directe en favor de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Indemnització fixada per raó del valor del sòl en favor de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:

D'acord amb l'informe annex de les al·legacions formulades durant la informació pública [epígraf 2.1.7], l'article 93 de la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 (DOG 8877, de 17 de març de 2023), modifica la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegint una disposició transitòria, la vint-i-dosena, reguladora de la redempció dels censos constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990. Aquesta norma estableix que al censalista li correspon

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

com a preu de la redempció la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% adicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïisme. Si no es coneix el valor cadastral, es pren com a valor de la finca el que consta en la inscripció registral de la darrera transmissió, degudament actualitzat amb l'índex general de preus de consum.

En aplicació d'aquesta regulació la retenció que s'aplica és d'un 2% als efectes de poder practicar la cancel·lació registral del dret de cens amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcel·lació.

L'import en cada cas és el següent:

- Indemnització extinció cens en favor del ■■■■■■■■■■
■■■■■ i de la ■■■■■■■■■■ = 168,27 UA (dret de la ■■■■■■■■■■) x 852,00 €/UA = 143.366,04 € x 2% = 2.867,32€ [Import que es satisfarà als titulars del dret de cens segons consta al quadre del CLP].
- Indemnització extinció cens en favor de la ■■■■■■■■■■
■■■■■ = 168,27 UA (dret de la ■■■■■■■■■■) x 852,00 €/UA = 143.366,04 € x 2% = 2.867,32€ [Import que es satisfarà als titulars del dret de cens segons consta al quadre del CLP].

Els titulars dels dos drets de cens seran notificats i el seu dret consta identificat al compte de liquidació provisional.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- f) La finca aportada 16 (registral 457) té inscrit un dret d'usdefruit en favor de la [REDACTED]. [REDACTED] segons títol de capitulacions matrimonials de 14 de febrer de 1842.

Aquest dret no es trasllada sobre les finques resultants i s'insta la seva extinció prèvia a la inscripció del projecte de reparcel·lació.

10.2.- Dels drets d'arrendament i activitats afectades sobre les finques existents a l'àmbit incompatibles amb l'ordenació:

10.2.1.- Els contractes d'arrendament que consten vigents en l'àmbit de la UA-1 són els següents:

- a) Finca aportada 23: Contracte d'arrendament subscrit en data 10 de gener de 1956 amb el [REDACTED] en relació a l'habitatge de la Ctra. de Terrassa, 37, planta 1^a; contracte en el que avui es troba subrogada la seva filla, [REDACTED].

Renda vigent: 190,93€/mes.

- b) Finca aportada 10: Contracte d'arrendament subscrit en data 1 de desembre de 2009 entre GERMANS CAMPS, S.L. i la [REDACTED] [REDACTED] en relació a la finca de la Ctra. de Terrassa, núm. 9; habitatge que constitueix la residència habitual de l'esmentada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Renda vigent: 600,00€/mes.

- c) Finca aportada 9: Contracte d'arrendament subscrit en data 1 de gener de 1977 subscrit amb **CAMPS HERMANOS, S.L.** en relació als locals de negoci destinats a indústria tèxtil a la Ctra. de Molins de Rei, núm. 2-20 i c/ Sant Jordi, 12.

Renda vigent: 1.577,67€/mes

10.2.2.- D'acord amb l'article 127.c) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, i concordants, aquests contractes d'arrendament són incompatibles amb l'ordenació urbanística que s'executa motiu pel qual cal valorar la seva extinció i correlativa valoració indemnitzatòria conforme als criteris següents:

- a) En el cas de l'ocupació de la [REDACTED] (Ctra. de Terrassa, núm. 37, planta 1^a – **FA-23**): es parteix de la superfície següent segons el plànol que consta com a **DOCUMENT ANNEX h**):

Planta 1^a (habitatge): **81,36 m²**

En aquest cas el contracte es va subscriure sense un límit temporal concret sinó a partir d'un període "indeterminat". Aquesta indefinició temporal i la pròpia condició de contracte subjecte a pròrroga forçosa anterior al Reial Decret 2/1985, de 30 d'abril, ha condicionat la renda satisfeta, fora de mercat segons és notori. Aquest fet justifica la

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

modulació necessària del criteri de la indemnització a fixar conforme al criteri tradicional de la capitalització de la diferència de rendes.

Així es desprèn de la doctrina jurisprudencial que resulta, entre d'altres, de la Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2000 (EDJ 2000/22776), que valida el raonament de la Sentència del TSJ de Sevilla de 20 de setembre de 1995, al significar el següent (els destacats son nostres):

“Dicha sentencia se basa, entre otros, en los siguientes razonamientos recogidos en el fundamento jurídico cuarto :”El artículo 44 de la LEF remite a la normativa locativa para la determinación de la cuantía de la indemnización por privación del derecho de arrendamiento. El Jurado Provincial de Expropiación expresamente recoge en su acuerdo que, como siguiendo las normas del artículo 44 no se llegaría a determinar el valor del derecho expropiado, hace uso de los criterios estimativos autorizados por el artículo 43. Como tiene establecido el Tribunal Supremo, valga como ejemplo de los que decimos la sentencia de 13 de octubre de 1992, “la remisión que él hace al valor real y el artículo 43 LEF, pone de relieve que la finalidad pretendida por tal normativa es que el arrendatario reciba el valor de sustitución correspondiente a otro local en las mismas o similares condiciones de situación, cabida, etc., juntamente con otras posibles evaluaciones debidas a pérdida de beneficios, gastos de traslado etc.”. En definitiva, el instituto de la expropiación exige por esencia que la privación del bien o derecho venga sustituida por su real equivalente patrimonial, cuando éste no puede determinarse en referencia a las normas de arrendamientos resulta válido su determinación por otros métodos y medios. Y eso es lo que hace el Jurado, aun utilizando el método de diferencia de rentas, como expresamente recoge el acuerdo impugnado, introduce ciertos factores que, si bien lo separa en puridad de dicho método, resultan imprescindibles para lograr el justo y real valor de sustitución. No puede obviarse el dato de que el factor tiempo en contratos de arrendamientos de larga duración, ante las imprevisiones de la desfasada ley de arrendamientos urbanos, introduce una descompensación y desequilibrio en la relación locativa, encontrándonos, como sucede en el presente caso, que ante una renta ciertamente baja e impropia de un mercado que no se ha dejado regular libremente ante las limitaciones legales impuestas, aun atendiendo a la zona en donde se ubica y características del local arrendado, al contrastarla con las rentas que han de pagarse en un contrato de arrendamiento actualizado, resulta en la mayoría de las veces de todo punto desorbitado, encontrándonos que en multitud de ocasiones el derecho de uso vale, aplicando el criterio de diferencia de rentas, muchísimo más que el derecho completo de propiedad; por elementales razones de justicia, y así lo indica la propia realidad de los hechos y la experiencia, la ley de arrendamientos no

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

respondía a estas situaciones, pues lógicamente no entraba en las previsiones del legislador la evolución al estado actual de las relaciones que vino a regular; por ello, además de por razones expuestas ut supra siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, el criterio de diferencia de rentas no puede acogerse con la rigidez y absolutismo que pretende la actora que ve en la aplicación de dicho criterio, al concurrir en gran medida en este supuesto las carencias apuntadas, la panacea para alcanzar sumas astronómicas como las solicitadas y que desde luego no responden al principio de compensación por la privación sufrida.”

I, el propi Tribunal Suprem, assenyala a continuació:

“Ahora bien, de esta doctrina jurisprudencial no se deduce que dicho método sea el único para valorar la pérdida de un arrendamiento operada por la expropiación, pues no se trata de una regla inamovible de valoración sino de un criterio a seguir para obtener el valor real contemplado en el citado artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, que por esto admite modulaciones, como la efectuada razonadamente por la Sala de instancia en la sentencia recurrida al moderar la indemnización, que resultaría de aplicar drásticamente el aludido criterio jurisprudencial de capitalización al diez por ciento de la diferencia de rentas, por entender, al igual que lo hiciese el Jurado en la determinación del justiprecio, que las pagadas en el libre mercado de arrendamientos de locales de uso industrial, en los únicos polígonos de la ciudad que ello es posible, no constituye un elemento válido para la aplicabilidad del criterio de la capitalización de la diferencia de rentas sin introducir algunas correcciones derivadas de la situación economía y urbanística, con lo que, en definitiva, se respeta el principio de calcular la indemnización por la pérdida del arrendamiento en atención a la diferencia de rentas, como establece el aludido precepto del Reglamento de Gestión Urbanística, pero sin imponer a rajatabla la mencionada doctrina jurisprudencial sino acomodándola al caso concreto, como permiten los referidos artículos 106.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, 43 y 44 de la Ley de Expropiación Forzosa.”

Aquesta diferència justifica una modulació que permet ajustar la renda a un rati raonable justament per evitar l'efecte descrit a la doctrina legal en que l'extinció del lloguer podria significar un valor superior al valor de l'edificació que està fixat en aquest mateix projecte en 24.684,91€.

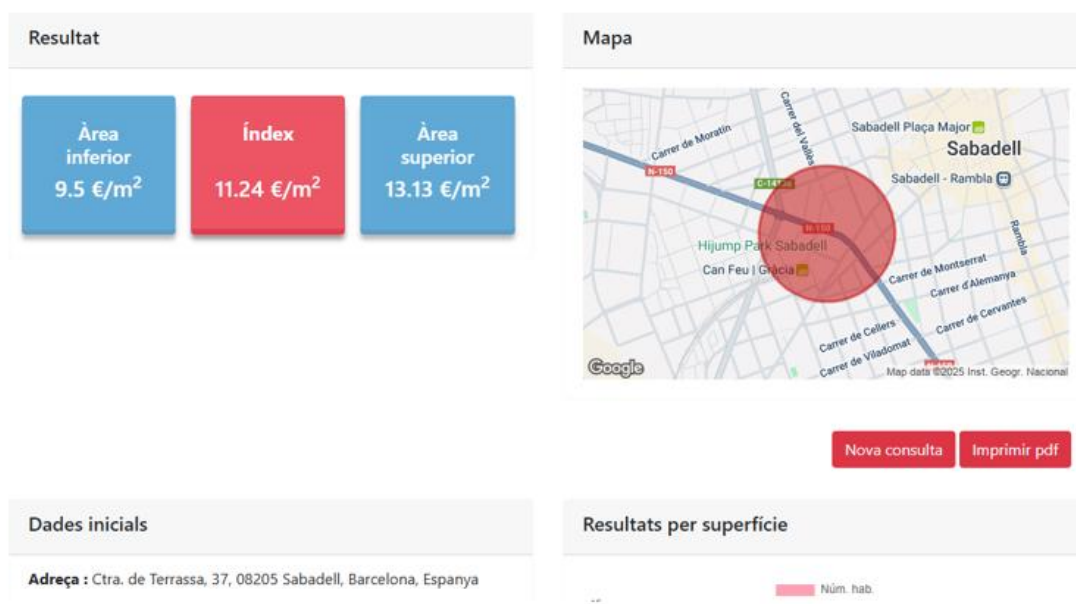
En el nostre cas, la renda vigent que es satisfà per l'habitatge existent a la Ctra. de Terrassa, núm. 37, és la següent:

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Sostre construït: 81,36 m²

[No es considera el pati de 44,11 m²]

Per tant, a partir de la renda mensual descrita resultaria un rati €/m² següent: $190,93 \text{ €/m}^2 / 81,36 \text{ m}^2 = 2,35\text{€/m}^2$, que suposa que suposa unes cinc vegades menys que el preu de referència de la zona que resulta de l'informe de les alegacions formulades durant la informació pública posterior a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació [epígraf 2.9.1] (11,24 €/m²/mes). Aquest valor, que s'ha actualitzat a resultes del tràmit d'informació pública, resulta de l'índex de l'Agència Catalana de l'Habitatge:



Per tant, s'incrementa la renda de referència de 10,51 m²/m²/mes a 11,24€/m²/mes, import que s'incrementa com a resultat de la informació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

pública posterior a l'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

El resultat que s'obté a partir de les anteriors dades, que constitueix un límit raonable d'indemnització, justifica la correcció de la indemnització per capitalització de la diferència de rendes conforme al detall següent:

$190,93\text{€}/\text{mes} : 81,36\text{m}^2$ (no es computa el pati) = $2,34\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} \times 2,129$
factor de correcció = $4,982 \text{€}/\text{m}^2/\text{mes}$

Diferència de rendes: $11,24\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} - 4,982\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} = 6,258\text{€}/\text{m}^2/\text{mes}$

Resultat: $6,258\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} \times 81,36\text{m}^2 \times 12 \text{ mesos} \times 10 = 61.098,11\text{€}$

5% del premi d'afecció = $3.054,91\text{€}$

Total indemnització extinció d'arrendament = **64.153,02€** > $24.684,91\text{€}$
(valor de reposició de l'edificació FA-23).

- b) En el cas de l'ocupació de la [REDACTED] en relació a l'habitatge de la Ctra. de Terrassa, núm. 9 (FA-9): cal justificar que l'extinció de l'arrendament no s'indemnitza. Els motius són els que consten a continuació.

L'article 127.3 del RLU estableix (els destacats son nostres):

"127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:
a) (...)

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti”.

A partir d'aquestes dades, resulta el següent:

Data del contracte d'arrendament: **1 de desembre de 2009**

Data d'aprovació inicial de la MPG-3: acord del Ple de l'Ajuntament de Sabadell de **27 de gener de 1999**.

No obstant, es dona el fet que la UA-1 «Passatge dels Ferrocarrils» es va delimitar, inicialment, amb la Modificació del PGOU de la Rambla Iberia que havia estat aprovada definitivament en data **15 de desembre de 1999** i publicada al DOGC de **21 de gener de 2000**.


Per tant, el contracte d'arrendament es va subscriure amb posterioritat a aquesta delimitació, motiu pel qual no procedeix la indemnització per raó de la seva extinció.

- c) L'extinció de la societat mercantil CAMPS HERMANOS, S.L. no es té en compte en aplicació de la doctrina legal de l'aixecament del vel societari, al produir-se confusió entre l'accionariat de les mercantils arrendadora i arrendatària.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Tampoc es considera el cost de trasllat i nova instal·lació atès que l'activitat de la mercantil és residual en el moment de la presentació de present Projecte de reparcel·lació. De forma que si bé la MPG-96 va contemplar la indemnització tant de l'extinció de l'arrendament com del trasllat i nova instal·lació, tals conceptes no es valoren en el present instrument de gestió de manera justificada.

10.2.3.- El resum de les indemnitzacions vinculades a l'extinció dels lloguers vigents, és la següent:

Titular del dret indemnitzatori extinció d'arrendaments	Situació finca	Indemnització
	Ctra. Terrassa, 37 (FA-23)	64.153,02€
TOTAL EXTINCIÓ ARRENDAMENTS		64.153,02€

11.- DEL DRET DE REALLOTJAMENT.

D'acord amb l'article 128 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les persones ocupants legals d'habitatges afectats existents dins de l'àmbit i que constitueixin llur residència habitual, tenen dret a ésser real·lotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la legislació urbanística.

Conforme a l'article 219 del mateix Reglament, tenen dret a aquest real·lotjament les persones ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

de l'acreditació de l'interès en el reallotjament provisional en els termes que resulten del següent apartat b), es valoren de la forma següent (partint d'un sol reallotjament al llarg del procés):

Això suposa: 5.000€ de cost de trasllat x 6 unitats familiars = 30.000,00€
--

La justificació d'aquest import resulta de l'epígraf 2.1.5 de l'informe d'al·legacions annex j) i permetrà compensar les mudances i les altes de serveis. Fins i tot, en el cas que sigui precís realitzar els trasllats (provisionals i definitiu).

- b) **Despeses de reallotjament temporal:** correspon als costos d'un lloguer alternatiu durant el període d'execució de les obres d'enderroc i urbanització, que s'estimen en dos anys.

En relació al reallotjament provisional de les unitats familiars residents indicades aquest vindrà obligat pel fet que la urbanització de l'àmbit, a realitzar en una sola etapa, fa incompatible el manteniment de les construccions existents amb el desenvolupament de les obres d'urbanització dels espais públics.

Als efectes del càlcul d'aquesta compensació es té en compte el rati de preu esmentat a l'anterior epígraf 10.2.2 atès que el municipi de Sabadell encara no té fixat els índex de referència dels preus de lloguer. Per aquest motiu es parteix d'un preu estimat de mercat de 11,24€/m²/mes, en coherència amb l'epígraf 10.2.2.a) de la present Memòria.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Igualment, conforme a l'informe de les alegacions formulades es té en compte la superfície d'habitatge vigent i un període de retorn de tres anys en coherència amb el marge de temps fixat per la construcció del bloc de real·lotjats.

Per tant, la indemnització per aquest real·lotjament provisional en cas que s'acrediti el dret de retorn, seria el següent segons el quadre numèric VI annex:

INTERESSAT	LLOGUER PROVISIONAL
[REDACTED]	32.921,51
[REDACTED]	59.647,98
[REDACTED]	50.685,21
[REDACTED]	55.864,60
[REDACTED]	55.864,60
[REDACTED]	49.831,42
TOTAL	304.815,31

c) Real·lotjament definitiu:

El dret de real·lotjament permet que, en execució del planejament urbanístic, es pugui reconèixer a les persones ocupants legals d'habitatges afectats, que constitueixin llur residència habitual. La implementació d'aquest dret resulta del Decret 80/2009, de 19 de maig, que suposa la modificació del RLU conforme al qual tal habitatge ha de constituir tal condició de residència habitual i efectiva amb antelació a la

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

data d'aprovació inicial del planejament que s'executa (art. 3). En el nostre cas, abans del dia **27 de gener de 1999** en que el Ple de l'Ajuntament de Sabadell va aprovar inicialment la MPG-3.

Les condicions mínimes per poder exercir l'opció de real·lotjament, són:

- Acreditació de títol jurídic d'ocupació anterior a la data de 2 de juny de 2020 (extrem que cal donar per justificat per la condició de propietaris o llogaters dels interessats ressenyats).
- Acreditació de l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període temps comprès entre aquella data i la d'aprovació inicial del present Projecte de reparcel·lació (extrem que no s'ha provat).
- Acreditació de les condicions requerides per la legislació en matèria d'habitatge protegit.

Durant la informació pública del present instrument de gestió, els interessats ressenyats en l'anterior epígraf 5.e) de la present Memòria justificativa han sol·licitat aquest real·lotjament. El qual es té en compte als efectes (a) aplicar les indemnitzacions reconegudes al seu favor (llevat del lloguer provisional) a la futura compra o lloguer de l'habitatge de substitució; i (b) a la seva consideració com a afectats HAUS d'acord amb la legislació urbanística.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

El resum indemnitzatori del real·lotjament provisional en cas que s'acrediti el dret de retorn, és el següent:

Concepte	Import
Indemnització trasllat temporal ocupants legals	30.000,00€
Lloguer alternatiu temporal ocupants legals	304.815,31€
TOTAL	334.815,31€

El detall i resum de les indemnitzacions resulta del **QUADRE NUMÈRIC VI.**

Als efectes del real·lotjament definitiu, la Junta de Compensació posarà a disposició dels interessats els habitatges corresponents a construir a la finca resultant P01 que es subjectarà al preu aplicable pels afectats al règim general d'habitatge protegit.

12.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

L'article 12.1 del TRLU estableix que les finques resultants es valoraran segons els criteris que els propietaris decideixin per unanimitat i, en tot cas, sota principis objectius i generals per a tot el sector, estableix aquest precepte que es tindran en compte les regles de l'article 37 de la mateixa Llei per permetre considerar la intensitat dels usos, llur localització, etc...

Per la determinació d'aquests valor s'ha adoptat el mateix criteri de valoració de la MPG-96 publicada al DOGC de 25 d'octubre de 2021 si bé amb la lògica actualització dels preus de venda. I, en el cas de l'habitatge protegit,

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

conforme mòduls fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, que havia entrat en vigor poc abans de l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

El resultat és el següent, d'acord amb la justificació que consta al **QUADRE NUMÈRIC II** inclòs com a **ANNEX a)** a la present Memòria justificativa i en l'informe de les al·legacions formulades:

Valor VRS Lliure i residència	852,00	1,0000
Valor VRS HPP	411,80	0,4833
Valor VRS Terciari	521,12	0,6116

Aquests valors es determinen a partir dels preus de venda que es justifiquen en els testimonis que s'adjunten com a **DOCUMENT ANNEX f)** a la present Memòria justificativa i, segons els valors proposats a les al·legacions formulades contra l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, excloent les valoracions mínimes i màximes. Com a **DOCUMENT ANNEX i)** s'inclou la fitxa del BEC del 1er trimestre de 2025. D'acord amb el que resulta de l'informe de les al·legacions i dels quadres numèrics indicats, el Vv de 3.482,66€/m²st que s'actualitza a data d'octubre de 2025. El cost de construcció – BEC que s'ha actualitzat al Vc del 1er trimestre de 2025 (1.635,61 €/m²st).

Del valor del sòl urbanitzat que resulta del **QUADRE NUMÈRIC IV**, que és de **9.572.860,02€** cal deduir les despeses de transformació del sòl (urbanització i indemnitzacions) per import de **4.109.764,92€**, d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, en relació als sòls en situació bàsica

urbanitzada però no edificats i que tinguin pendent la seva transformació, cal descomptar els costos de conformitat amb la fórmula legal

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

Els tres valors unitaris aplicats permeten ponderar la rigidesa de la demanda a que es refereix l'article 37 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost. I, d'aquesta manera, aplicant els corresponents valors modulats al preu de l'habitatge protegit o deduint el cost d'urbanització del valor resultant del sostre protegit a adjudicar a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

El valor de la UA es fixa en 852,00 €/m²st.

13.- DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC: DETERMINACIONS I ACORDS EN RELACIÓ A LA MATERIALITZACIÓ D'AQUESTA CESSIÓ.

El règim urbanístic del sòl inclòs la UA 1 té la condició de sòl urbà no consolidat, essent-li d'aplicació les determinacions de l'article 44 i ss. del TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

D'acord amb aquesta normativa, és de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament de Sabadell el sòl on localitzar el 10% de l'aprofitament

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanístic. Sòl que es correspon amb una part indivisa del **79,79%** de la finca resultant P01.

L'equivalència numèrica d'aquesta cessió és la següent, de conformitat amb els quadres numèrics adjunts:

- Dret municipal teòric:
 $12.484,14 \text{ UA} \times 10\% = 1.248,41 \text{ UA}$
- Dret adjudicat a l'Ajuntament de Sabadell: **1.248,41 UA**
- El valor d'aquesta cessió és el següent:
 $1.248,41 \text{ UA} \times 852,00\text{€/UA} = \mathbf{1.063.645,32\text{€}}$
- D'acord amb el que s'estableix en el present Projecte de reparcel·lació es proposa el següent:

Valor cessió de $1.063.645,32\text{€} / 411,80\text{€/m}^2\text{st}$ [valor residual sostre HPP] = **2.582,92 €/m²st**

Percentatge de participació del 10% AM a la finca resultant P01: **93,48%** [$1.248,41 \text{ UA} \times 100 / 1.335,52 \text{ UA}$ de la finca resultant P01].

- Sostre potencial edificable de la finca resultant P01:
 $2.705 \text{ m}^2\text{st} - 433 \text{ m}^2\text{st}$ (elements comuns) = $2.272,00 \text{ m}^2\text{st}$ construïts.

Superfície útil: $2.272,00 \text{ m}^2\text{st} \times 0,87$ relació sostre construït / útil = $1.977,00 \text{ m}^2\text{st}$

- A aquest sostre útil d'habitatges li correspon un dret municipal de $1.977,00 \text{ m}^2\text{st} \times 93,48\% = 1.848,10 \text{ m}^2\text{st}$

D'acord amb la possibilitat prevista a l'article 46.2.b) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, que admet la substitució (total o parcial) de la cessió de l'aprofitament urbanístic municipal per sostre construït,

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

aquella edificabilitat serà construïda pel titular de la participació indivisa avui adjudicada a GERMANS CAMPS, S.L. de conformitat amb el detall següent:

Valor unitari de la permuta de **2.582,92 €/m²st**

Resultat: $2.582,92 \text{ m}^2\text{st} \times 411,80 \text{ €/m}^2\text{st}$ (VRS HPP) = 1.063.646,46€

Cost construcció: $2.582,92 \text{ m}^2\text{st} \times 1.216,40\text{€/m}^2\text{st}$ (BEC 3er tr. 2025)
= 3.141.863,89€

Total cost promoció: $1.063.646,46\text{€} + 3.141.863,89\text{€} = 4.205.510,35\text{€}$

Participació del valor del sòl municipal en el cost:

Valor de la cessió: $1.063.646,46\text{€} \times 100 / 4.205.510,35\text{€} = 25,29\%$

Sostre edificable correlatiu adjudicable a l'Ajuntament per la seva participació indivisa (parcel·la resultant P01):

$1.848,10 \text{ m}^2\text{st}$ (sense elements comuns) $\times 25,29\% = 467,38 \text{ m}^2\text{st}$

Nombre d'habitatges a edificar en favor de l'Ajuntament de Sabadell: $467,38 \text{ m}^2\text{st} / 90 \text{ m}^2 = 5,19$ habitatges.

La proposta de permuta amb l'Ajuntament serà de **5 habitatges + 5 places d'aparcament**.

Per tant, amb l'aprovació del present Projecte de reparcel·lació, la propietat majoritària de la Junta de Compensació, GERMANS CAMPS, S.L. assumirà els compromisos següents:

1er) Construir un edifici plurifamiliar a la finca resultant 01 amb una superfície de $2.705 \text{ m}^2\text{st} - 433 \text{ m}^2\text{st}$ (elements comuns) = $2.272,00 \text{ m}^2\text{st}$ construïts.

La superfície útil serà de $2.272,02 \text{ m}^2\text{st} \times 0,87 = 1.977,00 \text{ m}^2\text{st}$

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

2on) De l'anterior sostre útil d'habitatges li correspondrà a l'Ajuntament de Sabadell un dret de $1.977,00 \text{ m}^2\text{st} \times 93,48\% = 1.848,10 \text{ m}^2\text{st}$

3er) El dret municipal equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic en relació al qual es formalitzarà la permuta basada en els valors següents:

Valor unitari de la permuta de **2.582,92 €/m²st**
Resultat: $2.582,92 \text{ m}^2\text{st} \times 411,80 \text{ €/m}^2\text{st}$ (VRS HPP) = 1.063.646,46€
Cost construcció: $2.582,92 \text{ m}^2\text{st} \times 1.216,40\text{€/m}^2\text{st}$ (BEC 3er tr. 2025)
= 3.141.863,89€
Total cost promoció: $1.063.646,46\text{€} + 3.141.863,89\text{€} = 4.205.510,35\text{€}$

Participació del valor del sòl municipal en el cost:
Valor de la cessió: $1.063.646,46\text{€} \times 100 / 4.205.510,35\text{€} = 25,29\%$

Sostre edificable correlatiu adjudicable a l'Ajuntament per la seva participació indivisa (parcel·la resultant P01):
 $1.848,10 \text{ m}^2\text{st}$ (sense elements comuns) $\times 25,29\% = 467,38 \text{ m}^2\text{st}$

4art) L'equivalència en nombre d'habitatges a edificar en favor de l'Ajuntament de Sabadell: $467,38 \text{ m}^2\text{st} / 90 \text{ m}^2 = 5,10$ **habitatges**.

La proposta de permuta amb l'Ajuntament serà de **5 habitatges + 5 places d'aparcament**.

5è) La construcció d'aquest bloc es durà a terme conforme al calendari següent:

- Dins dels divuit (18) mesos posteriors a la declaració de fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació es presentarà a tràmit municipal el projecte d'obres de construcció de l'edifici.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

- Dins dels tres anys següents a la concessió del permís, les obres s'hauran d'haver finalitzat, per l'entrega a l'Ajuntament dels 5 habitatges i de les 5 places d'aparcament.
- Les obres de construcció es podran executar de manera simultània amb les d'urbanització d'acord amb les previsions legals.

6è) L'obligació de construcció d'aquests 5 habitatges i 5 places d'aparcament en favor de l'Ajuntament de Sabadell s'inclourà, com a càrrega registral de nova creació, a la finca resultant P01. L'obligació de construcció que s'estipula tindrà, per tant, naturalesa d'afecció registral associada a la d'obligació d'urbanitzar que regula l'article 19 del Reglament Hipotecari Urbanístic aprovat per Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

14.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Es conté en un dels documents annexes a la present Memòria Justificativa del Projecte de reparcel·lació. S'hi detalla la naturalesa, l'extensió, els límits, la zonificació, l'edificabilitat, l'adjudicació i les càrregues que es traslladen o que es creen sobre cada una de les finques resultants. S'assenyala, específicament, l'afecció urbanística que regula l'article 127.b) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

De conformitat amb l'article 7.9 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries del Reglament per a l'execució

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

de la Llei Hipotecària, en la descripció de les finques resultants s'inclou també la quota de participació en el saldo del compte de liquidació.

En particular cal indicar que la finca resultant P05 constitueix un element mancomunat de les resultants P03 i P04, confrontants amb aquella. La distribució de la participació en aquell element que s'atribueix amb caràcter *ob rem* és la següent:

Resultant P03:	1.294,00 UA	13,07%
Resultant P04:	8.604,62 UA	86,93%
TOTAL UA:	9.898,62 UA	100,00%

15.- VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Les finques resultants es valoren segons el valor de la UA.

Per tant: UA/finca x 852,00€/UA

El valor de les finques resultants de cessió al municipi i també la mancomunada es fixa a raó del cost d'urbanització considerant les partides de moviment de terres i pavimentació fixades en el Projecte d'urbanització (PEM).

Del que resulta:

Moviment de terres: 56.501,47€

Paviments: 201.925,16€

Total: 258.426,63€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Per tant: $258.426,63\text{€} / 2.138 \text{ m}^2 = 120,87\text{€/m}^2$

La valoració total de les finques resultants de cessió al municipi és de **258.300,36€**.

El valor de cada finca resultant es va constar al **QUADRE NUMÈRIC III** de finques resultants i adjudicacions i a cada fitxa de les finques resultants.

16.- CRITERIS UTILITZATS PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. CRITERIS DE CORRESPONDÈNCIA.

L'ordenació definida per la MPG-96 determina fins a quatre parcel·les amb aprofitament urbanístic (P01 a P04 segons el **QUADRE NUMÈRIC III** del Projecte de reparcel·lació).

Els criteris d'adjudicació d'aquests drets són els següents:

16.1.- En primer lloc, i conforme al que disposa l'article 46.1 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, (en la redacció donada per la Llei 5/2020, de 29 d'abril) correspon a l'Administració actuant determinar l'emplaçament dels sòls de cessió en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

La concreció d'aquesta cessió equivalent al 10% AU es localitza a la finca resultant P01, en els termes que resulta de l'anterior explicació continguda a l'epígraf tretzè d'aquesta memòria justificativa.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

16.2.- En segon lloc, es concreten els drets urbanístics dels propietaris que no s'han incorporat a la Junta de Compensació, que són la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; la S [REDACTED]; el [REDACTED]; el [REDACTED]; i la [REDACTED].

En el cas dels sòls corresponents a aquestes finques i d'acord amb el que disposa l'article 130.4 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, la Junta de Compensació no ha optat per l'expropiació forçosa sinó per l'ocupació directa dels terrenys en els termes del que disposa l'article 156 de la mateixa Llei. Directament vinculat amb aquest article, el 136.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme disposa que si no s'opta per l'expropiació forçosa es pot preveure l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització mitjançant l'adjudicació de finques de resultat, fins a cobrir la quantia de les despeses corresponents a cada propietari no incorporat, en favor de la Junta de compensació.

Aquesta és la solució acollida en el present Projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'esmentat article 130.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la no incorporació a la Junta de compensació determina que l'entitat urbanística podrà ocupar aquests sòls pel valor equivalent fins a cobrir les despeses teòriques imputables. Això dona lloc al següent resultat:

- Cost de transformació del sòl (sense IVA): 1.580.745,31€
- Cost indemnitzacions (vols exclosos): 398.968,33€ [*]
- **TOTAL: 1.979.713,64€**
- Indemnització vols (a compensar): 2.130.051,73€
- **TOTAL DESPESA TRANSFORMACIÓ: 4.109.765,37€**

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

[*] Integrat per:

Extinció d'arrendaments d'habitatge: 64.153,02€

Reallotjament provisional (lloguer): 304.815,31€

Traslats: 30.000,00€

Total: **398.968,33€**

El que suposa:

4.109.765,37€ / 12.484,14 UA = 329,20€/UA

I sense considerar el valor dels vols atès que es compensa entre els propietari (es paga i es cobra):

1.979.713,64€ / 12.484,14 UA = 158,58€/UA

Valor UA = 852,00 €/UA

El que suposa que l'adjudicació als anteriors interessats s'hagi de corregir de la forma següent segons el detall que resulta del **QUADRE NUMÈRIC VII**:

PROPIETARI (1)	DRET PROPI UA (2)	VALOR UA (3)	DESPESES A ASSUMIR PER JUNTA € (4)	DIFERÈNCIA DRET UA (5)	DRET JUNTA UA (6)	DRET PROPIETARI RESTANT UA
	243,92	207.822,78	80.299,15	127.523,62	94,25	149,68
	259,13	220.777,67	85.304,70	135.472,97	100,12	159,01
	279,33	237.988,75	91.954,77	146.033,98	107,93	171,40
	280,96	239.378,82	92.491,87	146.886,95	108,56	172,40
	274,23	233.646,57	90.277,03	143.369,55	105,96	168,27
TOTAL	1.337,57	1.139.614,59	440.327,52	699.287,07	516,82	820,76
Comprovació						1.337,57

Llegenda:

(1) Dret propi en UA's segons **QUADRES NUMÈRICS I i VI**.

(2) UA dret propi x valor € UA

(3) UA dret propi x cost urbanització per UA

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

(4) Equival a la resta de (2) – (3)

(5) Equival a: (2) / valor €/UA

(6) Equival a la resta de (1) – (5)

De conformitat amb aquest criteri, l'adjudicació de drets en favor d'aquests propietaris no incorporats es materialitza en els drets valorats a la columna de "Dret propietari restant UA (6)". Aquesta diferència, no assoleix el 15% de la parcel·la mínima edificable definida (en aquest cas la P01), es proposa la seva compensació en metàl·lic d'acord amb el que disposa l'article 126 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost i l'article 139.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. El primer precepte estableix que: *"Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís (...)"*.

La justificació és la següent:

Finca resultant P01: 1.335,52 UA

15% UA s/ P01: 1.335,52 UA x 15% = 200,33 UA

Els drets resultants restants per propietari (columna 6, "Dret propietari restant") son en tot cas inferiors al 15% de la parcel·la mínima (P01).

La Junta de Compensació s'adjudica **516,82 UA** en compensació per l'assumpció dels costos d'urbanització dels propietaris no incorporats.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

16.3.- La resta de drets urbanístics s'adjudica a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. d'acord amb els criteris de correspondència amb els drets aportats justificada en la present Memòria justificativa.

16.4.- D'acord amb l'al·legació formulada pel [REDACTED] durant el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial del present Projecte de reparcel·lació, l'adjudicació en favor del mateix en converteix en una indemnització substitutòria, a la qual es dedueix el cost de transformació del sòl com succeeix amb la resta de propietaris de l'àmbit, fins i tot dels no incorporats a la Junta de Compensació.

17.- CESSIONS GRATUÏTES AL MUNICIPI DE SABADELL.

De l'àmbit total de la UA-1, es cedeixen a l'Ajuntament de Sabadell una superfície total destinada a sistemes públics de **2.138,00 m²**.

Aquests sòls de cessió es distribueix de la forma següent:

Sistema local viari (clau a.1):	1.572,00 m ²
Sistema general viari (clau A.1):	566,00 m ²
TOTAL	2.138,00 m²

A més, es produeix la cessió del sòl equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic que ja s'ha indicat.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Aquestes cessions es realitzen lliures de gravàmens i ocupants i són objecte de descripció en document annex a la present Memòria Justificativa.

18.- DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL REPERCUTIBLES
I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

D'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització aprovat definitivament per acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell en data **26 de maig de 2025 (exp. 2024/137)**, els costos de transformació imputables a l'àmbit són els següents:

18.1.- Despeses d'urbanització i gestió:

Despeses d'urbanització i gestió	€
1.- Costos d'urbanització i enderroc:	
Obra civil d'urbanització i serveis	839.818,05€
Cost d'enderrocs	324.369,75€
TOTAL PEM	1.164.187,80€
13% despeses generals	151.344,41€
6% benefici industrial	69.851,27€
TOTAL PEC	1.385.383,48€
2.- Altres despeses: honoraris i gestió:	
a) Honoraris tècnics de redacció del Projecte de reparcel·lació	21.000,00€
b) Honoraris jurídics de redacció del Projecte de reparcel·lació.	14.000,00€
c) Honoraris jurídics constitució Junta de Compensació	2.250,00€
d) Cost d'inscripció registral i d'anotació marginal amb obtenció del certificat de domini i càrregues	33.000,00€
e) Cost notarial d'escriptura de constitució de Junta de compensació.	1.166,47€
f) Secretaria de la Junta de Compensació: previsió de tres anys d'intervenció a raó de 500€/mes x 36 mesos	18.000,00€
g) Cost d'intervenció jurídica en la dissolució de la Junta de Compensació i redacció del compte de liquidació definitiu	8.000,00€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Despeses d'urbanització i gestió	€
h) Despeses obtenció NIF de la Junta de Compensació.	500,00€
i) Honoraris tècnics de redacció del Projecte d'urbanització	42.000,00€
j) Direcció facultativa de les obres d'urbanització	28.000,00€
k) Redacció del projecte d'enderroc i direcció d'obres	18.200,00€
l) Altres despeses (gestió fiscal, desplaçaments, publicacions, etc)	9.245,36€
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ	195.361,83€
TOTAL PEC (sense IVA)	1.580.745,31€
21% IVA	331.956,52€
TOTAL PEC (IVA inclòs)	1.912.701,83€

18.2.- Altres despeses: indemnitzacions per vols i activitats incompatibles i trasllats:

Indemnitzacions	€
1. Indemnitzacions de vols	2.130.051,73€
2. Altres indemnitzacions:	
- Extinció d'arrendaments	64.153,02€
- Trasllat habitatges	30.000,00€
- Reallotjament provisional	304.815,31€
TOTAL	398.968,33€
TOTAL	2.529.020,06€
Extinció de censos (*)	5.823,91€

(*) La valoració dels censos a extingir sobre la finca aportada 15 (regstral 444) propietat de ██████████ es dedueix de l'import de la indemnització substitutòria reconeguda a la mateixa tal i com resulta del CLP adjunt ($168,27 \text{ UA} \times 852,00\text{€/UA} \times 2\% = 2.867,39\text{€}$). Per aquest motiu no es considera com a major cost de transformació del sòl ni suma al valor total de les indemnitzacions resultants.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

El cost total de transformació de l'àmbit estimat que es fa constar al compte de liquidació provisional és, per tant, el següent:

Cost de transformació UA 1 (sense IVA): **4.109.765,37€**

Cost de transformació UA 1 (amb IVA): **4.441.721,89€**

El que suposa una repercussió per metre quadrat de sostre següent (sense considerar l'IVA en tant que càrrega fiscal susceptible d'inversió del subjecte passiu):

$$4.109.765,37€ / 14.696 \text{ m}^2\text{st} = 279,65€/\text{m}^2\text{st}$$

El saldo del compte de liquidació provisional atribueix aquests costos de transformació del sòl a la finca resultant d'aprofitament privatiu.

19.- DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRA EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El present projecte de reparcel·lació està integrat per la documentació que a continuació es detalla:

- I.- Memòria Justificativa.
- II.- Finques aportades.
- III.- Finques resultants d'aprofitament privat
- IV.- Finques resultants de cessió al municipi de Sabadell

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Annexes integrats pels plànols, quadres numèrics i resta de documentació que es ressenya a l'índex del present projecte.

Sabadell, febrer de 2026

[Redacted] Firmado digitalmente por [Redacted]
Fecha: 2026.03.03 17:40:45 +01'00'

[Redacted] Firmado digitalmente por [Redacted]
Fecha: 2026.03.03 17:45:01 +01'00'

Els redactors

DE LA CRUZ – ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P.

[Redacted]
[Redacted]

Advocats

[Redacted]

Arquitecte

[Redacted] Firmado digitalmente por [Redacted]
- 38993581W
Fecha: 2026.03.04 13:14:13 +01'00'

Per la JUNTA DE COMPENSACIÓ
El president

[Redacted]

[Redacted] Signat digitalment per [Redacted] (R: [Redacted])
(R: [Redacted]) Data: 2026.03.05 11:12:51 +01'00'

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ 1 «Passatge dels Ferrocarrils» Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa

Sabadell

II.- FINQUES APORTADES.

FA-1

Finca aportada núm. 1	
Finca registral núm.	10.204
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000402053
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	811,21m ²
Superfície registral	801,81m ²
Participació inicial	12,1439%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 28 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«URBANA: Porción de terreno en la que se halla construida una cuadra o nave industrial de planta baja, situada en esta ciudad de Sabadell, y en su calle de San Jorge, que ocupa la total superficie de **ochocientos un metro y ochenta y un decímetros cuadrados**. Linda: por su frente. Oeste. Con la calle de su situación: por la derecha entrando. Sur. Parte con finca de XXXXXXXXXX

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

■■■■■, y parte con otra de los ■■■■■ ■■■■■: por la izquierda, Norte, parte con el predio sirviente que se dirá, y parte con otras fincas que dan frente a la calle del Conde Jofre; y por el fondo, Este, con patios de varias casas que dan frente a la carretera de Terrassa.»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 114, del tom 4.092, llibre 1.870, Secció primera, **finca registral 10.204.**

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel ■■■■■ ■■■■■ i per la ■■■■■ ■■■■■, segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, ■■■■■ (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIÓ EXISTENT

L'edificació destinada a nau industrial descrita la Registre de la Propietat és existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Es tracta d'una nau industrial de planta baixa de 788,06 m² de sostre construït, situada al c/ Sant Jordi, 18-28, de Sabadell, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Està inclosa en el Pla Especial de Patrimoni de Sabadell aprovat en data de 23 de gener de 2024, amb un règim de protecció parcial que inclou l'estructura i la coberta de l'edifici. El planejament urbanístic li atorga façana al vial de nova creació.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **811,21m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **9,40m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **12,1439%**.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-2

Finca aportada núm. 2	
Finca registral núm.	11.002
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000400295
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	37,91m ²
Superfície registral	34m ²
Participació inicial	0,5675%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 16 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Porción de terreno que mide la total superficie de **treinta y cuatro metros cuadrados**, situada en el extremo o fondo Oeste de la finca de que se segregó- registral número 10.056 de la Sección Primera de este Ayuntamiento-, situada en esta ciudad de Sabadell. Lindante: por su lado Norte, con la finca o porción de terreno que han adquirido también los compradores de [REDACTED]; por el Sur, con los mismos compradores; por el Este, con el resto del vendedor; y por el Oeste, con patios de casas de la carretera de Terrassa.»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 109, del tom 4092, llibre 1870, Secció primera, **finca registral 11.002**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIONS EXISTENTS

En aquesta finca hi ha edificada una construcció no descrita a la inscripció registral, existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació, que resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

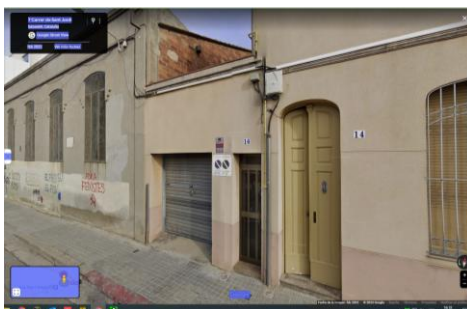
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **37,91m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **3,91m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **0,5675%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-3

Finca aportada núm. 3	
Finca registral núm.	11001
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000400271
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	65,83m ²
Superfície registral	68 m ²
Participació inicial	0,9855%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 12 interior, de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«*Urbana: Porción de terreno que mide la total superficie de sesenta y ocho metros cuadrados, situada en el extremo o fondo de la finca de que se segregó- registral 10.057 de la Sección Primera de este Ayuntamiento-. Situada en esta ciudad de Sabadell. Lindante: por el Norte con los compradores; por el Sur con [REDACTED]; por el Este con el resto del vendedor; y por el Oeste, con patios de varias casas de la Carretera de Terrassa.*»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat de Sabadell núm. 2, al foli 138, del tom 4.090, llibre 1868, Secció primera, **finca registral 11.001**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

En aquesta finca hi ha edificada una construcció no descrita a la inscripció registral, existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació, que

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

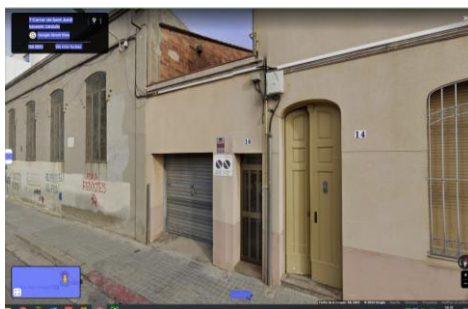
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **65.83m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de 2,17m², quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **0,9855%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-4

Finca aportada núm. 4	
Finca registral núm.	42.316-PH
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000248330
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	290,04m ²
Superfície registral	161,20m ² construït
Participació inicial	2,1710%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 14-16-PB, de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Entidad número Uno. Planta baja de la casa situada en Sabadell, en la calle Sant Jordi, números catorce y dieciséis. Comprende un local-garaje, y una vivienda compuesta de comedor, cocina, tres dormitorios, y baño; tiene patio detrás. Su superficie construida es, en junto, de **ciento sesenta y un metros veinte décimetros cuadrados**. Linda: al frente con la calle Sant Jordi, y con la escalera de acceso al piso; a la derecha entrando, con fina de ██████████; a la izquierda y al fondo, con finca de ██████████. Coeficiente: cincuenta enteros por ciento».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 102, del tom 3.070, llibre 1.061, Secció primera, **finca registral 42.316-PH**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat del ██████████ per títol d'adjudicació en pagament de llegat i en virtut de l'escriptura de constitució de propietat horitzontal autoritzada en data 25 de juliol de 1989 davant el Notari de Sabadell ██████████ (protocol 2501), relativa a l'edifici resultant de l'agrupació de les finques registrals 10.056 i 11.000 (provinents de la registral 3.220) i que van formar la registral 42.314. Finca que prèvia la referida divisió horitzontal i adjudicació va ser adquirida pel propi ██████████ i el seu germà ██████████ per títol d'herència testada causada per la defunció de la seva mare ██████████ qui va ordenar la seva successió en únic testament atorgat el dia 17 de novembre de 1980 davant el Notari de Sabadell ██████████.

La finca registral 3.220 de la que porta causa l'anterior agrupació és titularitat de **FERROCARRILS DE LA GENERALITAT CATALUNYA, Empresa pública catalana,**

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

per mitjà de l'escriptura de 22 de desembre de 1.924, i en virtut de les transferències i traspassos realitzats en aplicació del Reial Decret 2.115/1978 de 26 de juliol, Conveni de 13 de maig de 1.993 i l'article 36.1.b de la *Ley 31/2002 de 30 de diciembre de medidas fiscales y administrativas*.

Els drets corresponents a aquesta finca de procedència no es traslladen a cap finca de resultat ni confereixen drets d'aprofitament urbanístic.

CÀRREGUES REGISTRALS:

1.- Aquesta finca consta subjecte a les normes de la comunitat que regulen el règim de propietat horitzontal de l'edifici del que forma part, segons l'Espectura autoritzada el dia 25 de juliol de 1989 atorgada davant el Notari [REDACTED] protocol núm. 2.501.

2.- Per raó de la seva procedència de la registral 3.220, aquesta finca es troba subjecta als pactes establerts en l'escriptura de venda del subsòl, relatius a **1)** la conservació de la plena propietat de la superfície de la totalitat de la finca podent disposar lliurement del sòl i de l'espai aeri sobre la finca, sense restricció de ninguna classe; **2)** la societat compradora Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya podrà practicar les obres de construcció del túnel, a cel obert i, en iniciar-les, obrint la rasa corresponent, disposarà una tanca provisional de protecció i tancament de la resta de la finca. Finalitzada l'obra, haurà de construir, sobre la bóveda i fins el nivell de carrer, els ciments per reconstruir la paret prèviament enderrocada, procedint a la construcció de la paret definitiva, per meitat a càrrec de la societat compradora i venedora, i **3)** seran de càrrec de la societat compradora *Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya*, les despeses de reconstrucció i reposició al seu estat anterior respecte la vorera i el clavegueram existents.

Aquestes càrregues no es traslladen sobre les finques resultants: en el cas de la PH perquè la mateixa quedarà extingida amb la demolició de l'edificació, que resulta incompatible amb l'ordenació, i en el cas dels pactes establerts en relació al subsòl perquè d'acord amb el planejament s'acredita la desafectació del subsòl respecte al règim ferroviari.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **290,04m²** segons amidament topogràfic.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,1710%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-5

Finca aportada núm. 5	
Finca registral núm.	42.318-PH
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000248354
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	290,04m ²
Superfície registral	115,02m ²
Participació inicial	2,1710%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 14-16-P1^a, de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Entidad número Dos. Planta alta de la casa situada en Sabadell, en la calle Sant Jordi, números catorce y dieciséis. Tiene entrada directa desde la calle, por medio de una escalera exclusiva de esta entidad. Comprende una vivienda compuesta de comedor, cocina, tres dormitorios, baño, cubierto y tendedero. Su superficie construida es de **ciento quince metros dos décimetros cuadrados**. Linda: al frente, con la calle Sant Jordi, y vuelo del tejado del garaje de la entidad número uno, del mismo edificio; a la derecha entrando, con finca de ██████████; a la izquierda, parte con finca de ██████████, y parte con vuelo del tejado del garaje de la entidad número uno del mismo edificio; y al fondo, con vuelo del patio de la planta baja. Coeficiente: cincuenta enteros por ciento».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat nº2 de Sabadell, al foli 105, del tom 3.070, llibre 1.061, Secció primera, **finca registral 42.318-PH**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la ██████████, en virtut d'Espectura de compravenda atorgada el 16 d'octubre de 1.995 davant el notari de Sabadell, el ██████████.

CÀRREGUES REGISTRALS:

- 1.- Aquesta finca consta subjecte a les normes de la comunitat que regulen el règim de propietat horitzontal de l'edifici del que forma part en virtut de l'Espectura autoritzada el dia 25 de juliol de 1989 atorgada davant el Notari ██████████ (██████████ protocol núm. 2.501).
- 2.- Per raó de la seva procedència de la registral 3.220, aquesta finca es troba subjecta als pactes establerts en l'espectura de venda del subsòl, relatiu a **1)** la conservació de

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

la plena propietat de la superfície de la totalitat de la finca podent disposar lliurement del sòl i de l'espai aeri sobre la finca, sense restricció de ninguna classe; 2) la societat compradora Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya podrà practicar les obres de construcció del túnel, a cel obert i, en iniciar-les, obrint la rasa corresponent, disposarà una tanca provisional de protecció i tancament de la resta de la finca. Finalitzada l'obra, haurà de construir, sobre la bóveda i fins el nivell de carrer, els ciments per reconstruir la paret prèviament enderrocada, procedint a la construcció de la paret definitiva, per meitat a càrrec de la societat compradora i venedora, i 3) seran de càrrec de la societat compradora *Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya*, les despeses de reconstrucció i reposició al seu estat anterior respecte la vorera i el clavegueram existents.

Aquestes càrregues no es traslladen sobre les finques resultants: en el cas de la PH perquè la mateixa quedarà extingida amb la demolició de l'edificació, que resulta incompatible amb l'ordenació, i en el cas dels pactes establerts en relació al subsol perquè d'acord amb el planejament s'acredita la desafectació del subsol respecte al règim ferroviari.

3.- Aquesta finca consta subjecte a la hipoteca formalitzada el 16 d'octubre de 1.995 davant el notari de Sabadell, el [REDACTED] i inscrita a favor de l'entitat *BANCA JOVER, SOCIEDAD ANÓNIMA* en garantia d'un préstec concedit a la [REDACTED] per a l'adquisició del domicili habitual en la quantia de 42.070,85€ (quaranta-dos mil setanta euros i vuitanta-cinc cèntims) de capital, amb una durada de cent-vint mesos a partir de la data del contracte, produint-se el primer pagament d'amortització el dia 16 de novembre de 1.995 i l'últim el dia 16 d'octubre de 2.005.

4.- Aquesta finca consta gravada amb un dret d'hipoteca formalitzada el 17 d'agost de 1.995 davant el notari de Sabadell, el [REDACTED] i inscrita a favor de l'entitat *BANCA JOVER, SOCIEDAD ANÓNIMA* en garantia d'un préstec concedit a la [REDACTED]. [REDACTED] per a finançar reformes, en la quantia de 24.040,48€ (vint-i-quatre mil quaranta euros i quaranta-vuit cèntims) de capital, amb una durada de cent-dotze mesos a partir de la data del contracte, produint-se el primer pagament d'amortització el dia 17 d'agost de 1.996 i l'últim el dia 16 d'octubre de 2.005.

Aquestes càrregues no es traslladen sobre les finques resultants: en el cas de la PH perquè la mateixa quedarà extingida amb la demolició de l'edificació, que resulta incompatible amb l'ordenació, i en el cas dels pactes establerts en relació al subsol perquè d'acord amb el planejament s'acredita la desafectació del subsol respecte al règim ferroviari. I en el cas dels dos préstecs hipotecaris, perquè s'ha acreditat la seva cancel·lació durant la tramitació administrativa del Projecte de reparcel·lació segons escriptura autoritzada pel notari de Sabadell [REDACTED] en data 26 de març de 2025 (protocol 686).

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

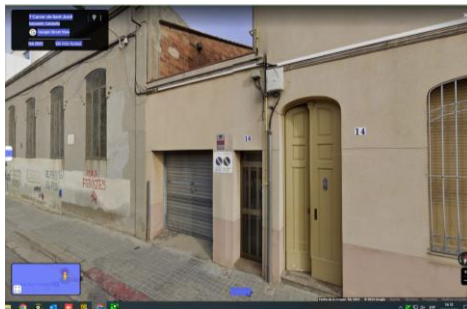
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **290,04m²** segons amidament topogràfic.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,1710%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-6

Finca aportada núm. 6	
Finca registral núm.	10.057
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000070542
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	316,23m ²
Superfície registral	324m ²
Participació inicial	4,7340%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 10-12 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA.** Finca situada en Sabadell, en la calle de San Jorge, compuesta de una casa de planta baja solamente y un almacén, también de planta baja, ambos con patio detrás, numerados respectivamente con el doce y el diez, en dicha calle. Levantada sobre una porción de terreno que mide de ancho diez metros, y de largo treinta y dos metros cuarenta centímetros, formando la total superficie de **trescientos veinticuatro metros cuadrados**. Linda: por su frente, con dicha calle; por la derecha entrando, con finca de los compradores; por la izquierda, con otra d [REDACTED]; y por el fondo, con otra finca de los compradores.»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 13, del tom 4.102, llibre 1880, Secció primera, **finca registral 10.057**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Lliure de càrregues i afeccions.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

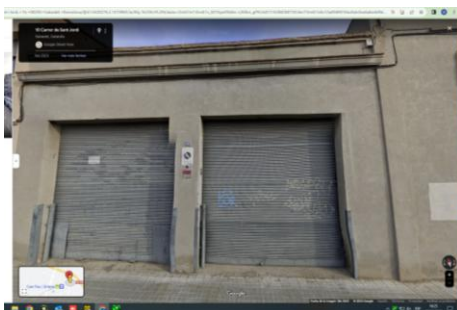
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **316,23 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de **7,77m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **4,7340%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-7

Finca aportada núm. 7	
Finca registral núm.	10203
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000402008
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	392,18m ²
Superfície registral	392m ²
Participació inicial	5,8710%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 8 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Terreno edificable en la calle de San Jorge, de esta ciudad de Sabadell, que mide de ancho diez metros, y de largo treinta y nueve metros veinte centímetros, formando la superficie de trescientos noventa y dos metros cuadrados. Linda: por su frente, con la citada calle de San Jorge; entrando por la derecha, con terreno de los hermanos [REDACTED]; por la izquierda, con finca de [REDACTED]; y por el fondo, con patio de varias casas que dan frente a la Carretera de Terrassa.»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Sabadell, al foli 143, del tom 4090, llibre 1868, Secció primera, **finca registral 10.203.**

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Lliure de càrregues i afeccions.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIONS EXISTENTS

En aquesta finca consta edificada una nau industrial no descrita la Registre de la Propietat, existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Per tant, la descripció de la construcció, degudament actualitzada, es trasllada sobre les finques resultants. Es tracta d'una nau industrial de planta baixa de 780 m² de sostre construït, situada al c/ Sant Jordi, 18-28, de Sabadell, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Està inclosa en el Pla Especial de Patrimoni de Sabadell aprovat en data de 23 de gener de 2024, amb un règim de protecció parcial que inclou l'estructura i la coberta de l'edifici. El planejament urbanístic li atorga façana al vial de nova creació.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **392,18 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **0,18m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **5,8710%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-8

Finca aportada núm. 8	
Finca registral núm.	10207
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000071679
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	386,21m ²
Superfície registral	394m ²
Participació inicial	5,7816%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi, 6 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Terreno edificable en la calle de San Jorge de esta ciudad de Sabadell, que mide de ancho cincuenta y un palmos cincuenta centésimas, y de largo doscientos dos palmos cincuenta centésimas, formando la total superficie de diez mil cuatrocientos veintiocho palmos setenta y cinco décimas de palmo, equivalentes a **trescientos noventa y cuatro metros cuadrados**. Linda: por su frente, Este, con la calle de su situación; por la izquierda entrando, Sur, con finca de [REDACTED]; por la derecha, parte con terreno de [REDACTED]; y por el fondo, Oeste, con patios de varias casas que dan frente a la Carretera de Terrassa».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 149, del tom 4090, llibre 1868, Secció primera, **finca registral 10.207**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853). Pel que fa al subsol de la finca per haver-se cancel·lat la inscripció del mateix i quedar inscrit a nom de la mercantil en mèrit de la sentència dictada en data 11 d'abril de 2014 pel Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona (procediment 841/2012).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

En aquesta finca consta edificada una nau industrial no descrita la Registre de la Propietat, existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Per tant, la descripció de la construcció, degudament actualitzada, es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

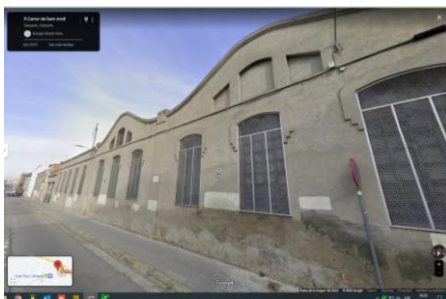
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **386,21 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de **7,79m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **5,7816%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-9

Finca aportada núm. 9	
Finca registral núm.	454
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000002222
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	1.831,55m ²
Superfície registral	1.802,73m ²
Participació inicial	27,4184%

SITUACIÓ:

c/ Sant Jordi i Ctra. de Molins de Rei, de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DEL SÒL

«**URBANA:** Finca situada en Sabadell, consistente en una extensión de terreno que comprende ocho solares, de superficie en junto, **mil ochocientos dos metros setenta y tres decímetros cuadrados**, cuatro de cuyos solares dan frente a la Carretera que de esta ciudad dirige a Terrassa, y los otros cuatro restantes dan frente a la Carretera de Rubí y Molins de Rey, con una casa levantada en uno de dichos solares, compuesta de planta baja y un piso señalado de número nueve en la primera de dichas carreteras, siendo su extensión superficial de cincuenta y siete metros doce decímetros cuadrados, y en los solares situados en la segunda de las mencionadas carreteras se hallan unos cobertizos señalados de número dos, y que constan de una nave o cuadra industrial, un local para almacén de materias, otro para despacho y oficinas, otro previsto de motor, y un departamento para utensilios, los cuales vienen a ocupar unos cuatrocientos veintinueve decímetros cuadrados, y el resto abarca una superficie de mil trescientos dieciséis metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, formando un patio cerrado de paredes, provisto de un depósito para diez mil litros, un pozo con noria y bomba, cocina, retretes y una cloaca para el desagüe que vierte en la Riereta, pasando por la nave o local que, como se ha indicado, habilitase generalmente para tintorería. Linda: por Oriente o frente, con la Carretera que de Sabadell conduce a Terrassa, y parte con las casas de los herederos de [REDACTED], de [REDACTED], y de [REDACTED]; por Mediodía, derecha saliendo, con la Carretera de Rubí; por el Norte, izquierda, con casa de los herederos de [REDACTED], y con campo de [REDACTED], hoy los señores [REDACTED], y por Poniente, detrás, con la calle de San Jorge”.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DEL SUBSÒL

«**URBANA:** El subsuelo de una porción de terreno de forma triangular sita en ángulo formado por los lindes Oeste y Este de la total finca de que ésta procede, cuyo subsuelo tiene una superficie de **sesenta y cuatro metros cincuenta y dos decímetros cuadrados** y linda: por el frente, Este, en una línea de diez metros treinta centímetros con la carretera de Molins de Rey a caldas; por detrás, Norte, en una línea de diecisiete metros ochenta centímetros, con la restante

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

finca de la que procede; por el Oeste, izquierda, en una línea de doce metros ochenta centímetros, con la calle de San Jorge; y por el Sur, que es el vértice de un ángulo del triángulo con el punto en contacto de la carretera de Molins de Rey a Caldas y la calle de San Jorge. El subsuelo de la porción de terreno que se acaba de describir es parte que se segrega de la finca situada frente a la carretera de Sabadell dirige a Terrassa y a la Carretera de Rubí inscrita en tomo ciento veintiséis del Archivo, Libro ocho de Sabadell, folio ciento veintinueve, finca cuatrocientos cincuenta cuatro, inscripción 1ª».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL DEL SÒL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 125, del tom 4100, llibre 1878, Secció primera, **finca registral 454**.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL DEL SUBSÒL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 14, del tom 3440, llibre 1249, Secció primera, **finca registral 8.152**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

El subsol és propietat de la societat **FERROCARRILS DE LA GENERALITAT CATALUNYA, Empresa pública catalana** segons escriptura de 22 de desembre de 1.924, i en virtut de les transferències i traspessos realitzats en aplicació del Reial Decret 2.115/1978 de 26 de juliol, Conveni de 13 de maig de 1.993 i l'article 36.1.b de la *Ley 31/2002 de 30 de diciembre de medidas fiscales y administrativas*.

Els drets corresponents a aquesta finca subsol no es traslladen a cap finca de resultat ni confereixen drets d'aprofitament urbanístic.

CÀRREGUES REGISTRALS DEL SÒL

Aquesta finca es troba subjecta als pactes establerts en l'escriptura de venda del subsòl, relatius a **1)** la conservació de la plena propietat de la superfície de la totalitat de la finca podent disposar lliurement del sòl i de l'espai aeri sobre la finca, sense restricció de ninguna classe; **2)** la societat compradora Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya podrà practicar les obres de construcció del túnel, a cel obert i, en iniciar-les, obrint la rasa corresponent, disposarà una tanca provisional de protecció i tancament de la resta de la finca. Finalitzada l'obra, haurà de construir, sobre la bòveda i fins el nivell de carrer, els ciments per reconstruir la paret prèviament enderrocada, procedint a la construcció de la paret definitiva, per meitat a càrrec de la societat compradora i

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

venedora, i 3) seran de càrrec de la societat compradora *Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya*, les despeses de reconstrucció i reposició al seu estat anterior respecte la vorera i el clavegueram existents.

Aquesta càrrega no es trasllada sobre les finques resultants perquè d'acord amb el planejament s'acredita la desafectació del subsol respecte al règim ferroviari.

EDIFICACIONS EXISTENTS

En aquesta finca hi ha edificades diverses construccions descrites en la inscripció registral, existents en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i que són incompatibles amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que les mateixes hauran de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de les construccions no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «*Passatge dels Ferrocarrils*» de Sabadell, en quant a una superfície de sol **1.831,55 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **28,82m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **27,4184%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-10

Finca aportada núm. 10	
Finca registral núm.	939
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000005414
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	162,31m ²
Superfície registral	153,30m ²
Participació inicial	2,4298%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 11 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa sita en Sabadell y su calle nombrada Carretera de Terrassa, número once, compuesta de planta baja y un piso. Tiene una superficie de **ciento cincuenta y tres metros treinta decímetros cuadrados**. Linda: por su frente, con dicha calle; por la derecha saliendo, con casa de [REDACTED] y [REDACTED]; por la izquierda, con la de [REDACTED]; y por detrás, con [REDACTED]. El número de referencia catastral de esta finca es el 5297019DF29591H0001GB, sin que dicha constancia implique coordinación catastral”.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 5, del tom 4102, llibre 1880, Secció primera, **finca registral** 939.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIÓ EXISTENT

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **162,31 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **9,01m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,4298%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-11

Finca aportada núm. 11	
Finca registral núm.	455
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	0810100002239
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	154,06m ²
Superfície registral	161,20m ²
Participació inicial	2,3063%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 13 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa situada en Sabadell y su Carretera de Terrassa, en la que está señalada con el número trece, compuesta de plan terreno, y un piso, con su patio al detrás; ocupa una superficie de ciento sesenta y un metros veinte decímetros cuadrados, de los cuales ciento veinte metros cuadrados corresponden a lo edificado en planta baja, y sesenta metros cuadrados al piso, y los restantes destinados a patio. Linda: por delante, con la citada Carretera; por la derecha, con la casa y patio de ██████████; por la izquierda, con casa y patio de ██████████; y por el fondo, con terreno de ██████████. La referencia catastral de la finca es 5297018DF2959H0001YB sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propietat Núm. 2 de Sabadell, al foli 197, del tom 3.422, llibre 1.244, Secció primera, **finca registral 455**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la ██████████ proveïda de DNI ██████████ en quan a una meitat indivisa per títol d'adjudicació en pagament en la societat conjugal en règim de ganancials dissolta i liquidada, i en quan a la restant meitat indivisa per títol d'herència testada causada per la defunció del ██████████ qui atorgà testament el 2 de desembre de 1.991 davant el Notari de Sabadell ██████████ (protocol núm. 3.203).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **154,06 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de **7,14m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,3063%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-12

Finca aportada núm. 12	
Finca registral núm.	5.392
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000034704
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	166,07m ²
Superfície registral	158,68m ²
Participació inicial	2,4861%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 15 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa sita en esta ciudad de Sabadell, Carretera de Terrassa, número quince, compuesta de planta baja y un piso, con patio al detrás en el que hay un pozo medianil con la casa contigua; mide veintiún palmos de ancho por veinticinco canas de largo, formando la total superficie de cuatro mil doscientos palmos, iguales a **ciento cincuenta y ocho coma seiscientos ochenta y dos metros cuadrados**. Linda; frente, con la calle de su situación; izquierda entrando, con casa y patio de ██████████; derecha, con sucesores de ██████████; y fondo con herederos de ██████████».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 85, del tom 2.843, llibre 957, Secció primera, **finca registral 5.392**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat del ██████████ proveït de DNI ██████████ quant al ple domini d'una quarta part indivisa per títol d'adjudicació en pagament dels seus dret legitimaris en l'herència intestada causada per la defunció del ██████████, i en virtut del corresponent títol de declaració d'hereus *ab intestato* dictat el 29 d'abril de 1991 pel Jutjat de 1^{ra} Instància i Instrucció 5 de Sabadell. I, quant a la nua propietat de les restants tres quartes parts indivises de la finca per compra a la ██████████ proveïda de DNI ██████████ qui es reservà l'usdefruit respecte les tres quartes parts indivises per mitjà de l'escriptura autoritzada en data 15 de desembre de 1992 davant el Notari de Sabadell ██████████. Amb la defunció acreditada de la ██████████ endata 2 de juny de 2021, el ██████████ ha esdevingut titular en ple domini de la finca.

CÀRREGUES REGISTRALS:

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

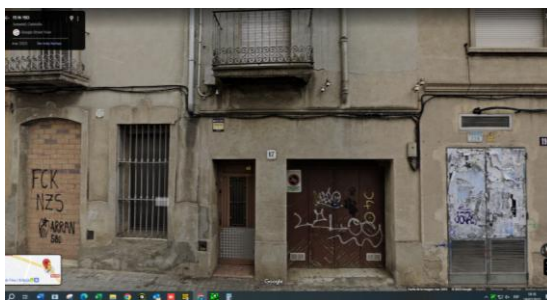
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **166,07 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **7,39m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,4861%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-13

Finca aportada núm. 13	
Finca registral núm.	456
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000288657
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	167,04m ²
Superfície registral	158,67m ²
Participació inicial	2,5006%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 17 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa situada en esta ciudad de Sabadell, en la Carretera de Terrassa, número diecisiete. Se halla compuesta de planta baja y un piso. Mide veintiún palmos de ancho por veinticinco canas de largo, formando la total superficie de **ciento cincuenta y ocho metros sesenta y siete decímetros cuadrados**. Linda: frente, Oriente, con la calle de su situación; izquierda entrando, Mediodía, con ██████████; derecha, Norte, con ██████████; y al fondo, Poniente, con herederos de ██████████”.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Sabadell, al foli 5, del tom 3.464, llibre 1.264, Secció primera, **finca registral 456**.

TITULARITAT

Aquesta finca és de propietat del ██████████ proveït de DNI ██████████ en quan al ple domini d'una quarta part indivisa per títol d'adjudicació en pagament dels seus dret legitimaris en l'herència intestada causada per la defunció del ██████████ i en virtut del corresponent títol de declaració d'hereus *ab intestato* dictat el 29 d'abril de 1991 pel Jutjat de 1^{ra} Instància i Instrucció 5 de Sabadell. I, en quan a les restants terceres parts indivises de la finca, per títol de compra practicada el dia 24 de febrer de 2.000.

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

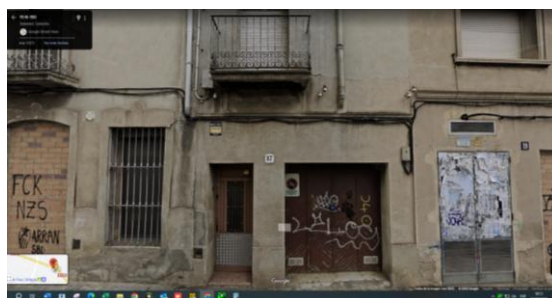
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **167,04m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **8,37m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,5006%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-14

Finca aportada núm. 14	
Finca registral núm.	9.504
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000066552
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	159,35m ²
Superfície registral	155,63m ²
Participació inicial	2,3855%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 19 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa composta de planta baixa y primer piso con patio al detrás, sito en esta ciudad, y calle Carretera de Terrassa, señalada con el número diecinueve, que mide de ancho o frente en su lado Este, cuatro metros y en el opuesto tres metros noventa y dos centímetros y de largo o fondo treinta y nueve metros, treinta centímetros, formando la total superficie de ciento cincuenta y cinco metros, treinta centímetros, formando la total superficie de **ciento cincuenta y cinco metros sesenta y dos decímetros ochenta centímetros cuadrados**; Lindante, por su frente, Este, con la carretera de Terrassa; por la derecha, saliendo, Norte, con finca de [REDACTED]; por la izquierda, Sur, con otra de [REDACTED] y por la espalda, Oeste, con otra de [REDACTED]. El número de referencia catastral de esta finca es el 5297015DF2959110001WB sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 117, del tom 4100, llibre 1878, Secció primera, **finca registral 9.504**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIÓ EXISTENT

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **159,35 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **3,72m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,3855%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-15

Finca aportada núm. 15	
Finca registral núm.	444
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000002147
Propietari	████████████████████
Superfície cartogràfica	163,04m ²
Superfície registral	119,56m ²
Participació inicial	2,4407%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 21 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa situada en Sabadell, y su Carretera de Terrassa, en la que está señalada con el número veintiuno, compuesta de planta baja, primer piso y patio detrás; mide la total superficie de **ciento diecinueve metros cincuenta y cinco decímetros ochenta centímetros cuadrados**. Linda: por su frente, Este, con dicha Carretera; por la derecha entrando, Norte, con ██████████; por la izquierda, Sur, con finca de ██████████; y por detrás, Oeste, con otra de don ██████████. Referencia catastral: 5297014DF2959H0001HB, sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 161, del tom 3.431, llibre 1.245, Secció primera, **finca registral 444**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la ██████████ proveïda de DNI ██████████ per títol d'herència testada causada per la defunció del ██████████ qui atorgà testament el 28 de gener de 2010 davant el notari de Sabadell, el ██████████ i en virtut d'escriptura de manifestació, acceptació i adjudicació d'herència autoritzada el 3 d'octubre de 2016 pel Notari de Sabadell ██████████ (prot. núm. 2.114).

CÀRREGUES REGISTRALS:

1.- Consta gravada amb un dret real de domini directe sense prestació de pensió inscrit a favor de la ██████████ per títol de prellegat ordenat per la seva mare finada ██████████ en el seu testament atorgat el dia 3 de maig de 1989 i essent acceptada l'esmentada herència per mitjà de l'escriptura autoritzada el dia 31 de març de 1.993 davant el Notari ██████████

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

i addicionat l'indicat domini directe a l'herència en virtut de l'escriptura formalitzada el 25 de maig de 1.994 davant el Notari [REDACTED].

2.- Consta gravada amb el dret real de cens amb domini directe de pensió anual de nou pessetes que al tipus del 3% representa un capital de tres-cents pessetes a pagar en data 1 de gener inscrit a favor de [REDACTED] i [REDACTED] proveïts respectivament de DNI [REDACTED] i [REDACTED] en quant a una tercera part indivisa cadascun d'ells per títol de llegat al seu favor, ordenat pel causant [REDACTED] en el seu testament atorgat el 6 de juny de 1963 davant el Notari de Sabadell [REDACTED]. I, en quant a la restant tercera part indivisa de l'esmentat dret a favor dels mateixos per meitat, en comú i proindivís per títol d'herència testada causada per la finada [REDACTED] en virtut de testament atorgat el 14 d'octubre de 1975 davant el Notari de Sabadell [REDACTED].

Aquests dos censos no es traslladen sobre la finca resultant, fixant-se en el compte de liquidació provisional la compensació en favor dels seus titulars d'acord amb el que disposa l'article 93 de la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 (DOG 8877, de 17 de març de 2023), modifica la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **163,04 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **43,48m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,4407%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-16

Finca aportada núm. 16	
Finca registral núm.	457
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000002246
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	159,54m ²
Superfície registral	157,20m ²
Participació inicial	2,3883%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 21 bis de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa compuesta de planta baja y un piso, con patio detrás, sita en la Carretera de Terrassa, de esta ciudad de Sabadell, señalada con el número veintiuno bis. Ocupa un solar de cuatro metros de ancho por treinta y nueve metros treinta centímetros de largo o fondo, formando una superficie de **ciento cincuenta y siete metros veinte decímetros cuadrados**. Linda por Oriente, con casa y patio de [REDACTED]; por mediodía, con terreno de los sucesores de [REDACTED]; por Poniente, con casa y patio de [REDACTED]; y por el Norte, con la carretera de situación ya indicada».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 9, del tom 4102, llibre 1880, Secció primera, **finca registral 457**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca consta gravada de dret d'usdefruit inscrit a favor de la [REDACTED] en virtut de l'establert en les Capitulacions matrimonials del seu finat espòs [REDACTED] atorgades el 14 de febrer de 1842 davant el Notari de Sabadell [REDACTED]. Aquest dret no es trasllada sobre la finca resultant i es declararà la seva caducitat.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

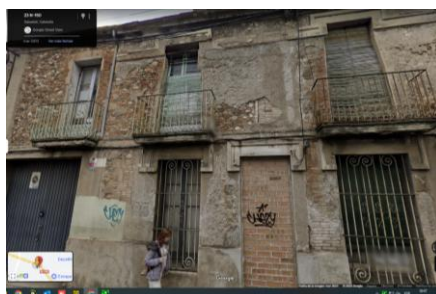
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **159,54m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **2,34m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,3883%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-17

Finca aportada núm. 17	
Finca registral núm.	7.451
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000050650
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	320,44m ²
Superfície registral	304,50m ²
Participació inicial	4,7970%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 23 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa sita en la Carretera de Terrassa, de esta ciudad, numerada con el número veintitrés, de extensión superficial **trescientos cuatro metros cincuenta centímetros cuadrados**, compuesta de planta baja y piso con patio detrás. Lindante por Oriente o derecha, con finca de los señores [REDACTED]; por su espalda, o Mediodía, con otra finca de los mismos señores [REDACTED]; por Poniente o izquierda, con terreno de los sucesores de [REDACTED]; y por Cierzo o Norte, con dicha Carretera.»

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat Núm. 2 de Sabadell, al foli 219, del tom 4101, llibre 1879, Secció primera, **finca registral 7.451**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **320,44m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **15,94m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **4,7970%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-18

Finca aportada núm. 18	
Finca registral núm.	4.860
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000030683
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	155,59m ²
Superfície registral	154,40m ²
Participació inicial	2,3292%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 25 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa de planta baixa y piso con su patio al detrás, situado en esta ciudad con frente a la Carretera de Terrassa, número veintisiete, hoy veinticinco. El conjunto del solar aproximadamente tiene cuatro metros de ancho por treinta y ocho metros sesenta décimos cuadrados de fondo, igual a **ciento cincuenta y cuatro metros cuarenta décimos cuadrados**. **LINDA:** por su frente, Oriente, con dicha calle, por la derecha saliendo, Mediodía, con finca propia de los sucesores de [REDACTED]; por la izquierda, Norte, y por detrás, Poniente, con la casa señalada de números veintisiete y veintinueve».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº2 de Sabadell, al foli 133, del tom 4100, llibre 1878, Secció primera, **finca registral 4860**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

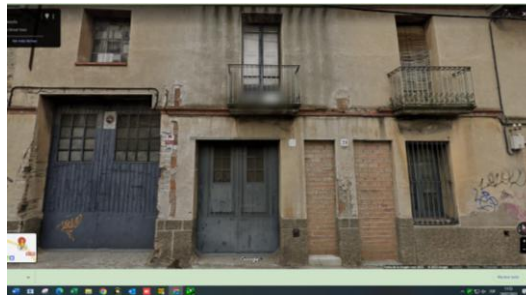
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **155,59m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **1,19m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,3292%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-19

Finca aportada núm. 13	
Finca registral núm.	862
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000004912
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	324,65m ²
Superfície registral	320,38m ²
Participació inicial	4,8600%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 27-29 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa de planta baixa y un piso situado en Sabadell, donde está señalada hoy con los números veintisiete y veintinueve en la Carretera de Terrassa, con un solar anexo a la misma, en la que hay un piso, mide ocho metros treinta centímetros de ancho por treinta y ocho metros y sesenta centímetros e fondo, igual a **trescientos veinte metros treinta y ocho décimos cuadrados**. Linda por su frente, Oriente, parte con la calle de su situación y parte con el patio de la finca número veinticinco, propiedad de [REDACTED]; por la derecha saliendo Mediodía, con dicha finca número veinticinco en parte, y en otra parte con finca de los sucesores de [REDACTED]; por la izquierda Norte, con otra de los sucesores de [REDACTED], y por detrás, Poniente, con los mismos sucesores de [REDACTED]».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 129, del tom 4100, llibre 1878, Secció primera, **finca registral 862**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

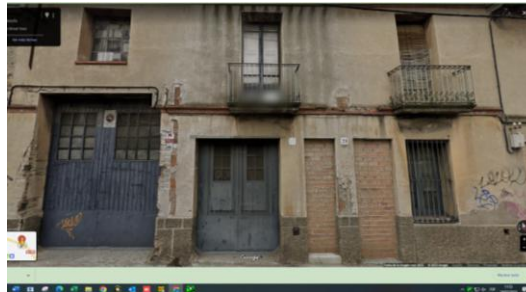
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **324,65m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **4,27m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **4,8600%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-20

Finca aportada núm. 20	
Finca registral núm.	2.735
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000016052
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	156,86m ²
Superfície registral	109,60m ²
Participació inicial	2,3482%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 31 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa compuesta de planta baja y un piso con patio a su espalda, sita en la Carretera de Terrassa, de Sabadell, señalada con el número treinta y uno. Tiene una superficie de **ciento nueve metros sesenta decímetros cuadrados**. Linda: por su frente, Norte, con la Carretera de su situación, por la derecha, Oriente, con casa de [REDACTED]; por la izquierda, Poniente, con la casa señalada de número treinta y tres de la calle de su situación; y por la espalda, Mediodía, con casa de [REDACTED]. El número de referencia catastral de esta finca es el 5297010DF2959H0001EB, sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 223, del tom 4101, llibre 1879, Secció primera, **finca registral 2.735**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **156,86 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **47,26m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,3482%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-21

Finca aportada núm. 21	
Finca registral núm.	2.734
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000016045
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	164,82m ²
Superfície registral	109,10m ²
Participació inicial	2,4674%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 33 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa compuesta de planta baja y un piso a su espalda, señalada con el número treinta y tres, situada en Sabadell, Carretera de Terrassa. Tiene una superficie de **ciento nueve metros cuadrados diez décimetros también cuadrados**. Linda por su frente, Norte, con la citada Carretera por la derecha. Oriente, con la casa treinta y uno de la calle de su situación; por la izquierda, Poniente, con casa de [REDACTED]; y por la espalda, Mediodía, con campo de [REDACTED], hoy [REDACTED]. El número de referencia catastral de esta finca es el 5297009DF2959H0001ZB, sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al foli 121, del tom 4100, llibre 1878, Secció primera, **finca registral 2.734**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel [REDACTED] i per la [REDACTED], segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **164,82 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **55,72m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,4674%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-22

Finca aportada núm. 22	
Finca registral núm.	5.541
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	08101000035848
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	153,50m ²
Superfície registral	155,20m ²
Participació inicial	2,2979%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 37 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa composta de planta baixa y un piso con patio detrás de la misma, señalada con el número treinta y siete, sita en Sabadell, y su calle llamada Carretera de Terrassa. Tiene una superficie de **ciento cincuenta y cinco metros veinte decímetros cuadrados**. Linda por su frente, Oriente, con la referida calle; por la derecha saliendo, Mediodía, con casa y patio de Don ██████████; por la izquierda, Cierzo, con otra casa y patio de Don ██████████ y por detrás; Poniente, con terreno de Don ██████████, hoy de los señores ██████████. El número de referencia catastral de esta finca es el 5297007DF2959H0001EB, sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Sabadell, al foli 1, del tom 4102, llibre 1880, Secció primera, **finca registral 5.541**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** per títol d'aportació social a la constitució de la mateixa realitzada pel ██████████ i per la ██████████, segons resulta de l'escriptura autoritzada en data 1 d'octubre de 2009 davant del notari de Sabadell, ██████████ (protocol núm. 1.853).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita al Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **153,50 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un defecte de cabuda de **1,70m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,2979%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FA-23

Finca aportada núm. 23	
Finca registral núm.	1.849
Referència cadastral (Codi Registral Únic)	081010000010227
Propietari	GERMANS CAMPS, S.L.
Superfície cartogràfica	141,57m ²
Superfície registral	130,00m ²
Participació inicial	2,1193%

SITUACIÓ:

Carretera de Terrassa, 35 de Sabadell

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

«**URBANA:** Casa sita en esta ciudad, y su calle llamada Carretera de Terrassa, número treinta y cinco, compuesta de planta baja y un piso, cuya medida superficial es de unos **ciento treinta metros cuadrados**, estando edificados por planta, sesenta metros cuadrados, y el resto es patio de José Ferran; a Poniente o espalda, con terreno de [REDACTED] o sucesores; y Cierzo o izquierda, con casa y patio de [REDACTED]. La referencia catastral de la finca es 5297008DF2959H0001SB sin que dicha constancia implique coordinación catastral».

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Sabadell, al foli 1, del tom 2.916, llibre 989, Secció primera, **finca registral 1.849**.

TITULARITAT

Aquesta finca és propietat de la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** en virtut d'escriptura de compra al [REDACTED] atorgada en data 17 de febrer de 2023 davant del notari de Sabadell, [REDACTED] (protocol núm. 375).

CÀRREGUES REGISTRALS:

Aquesta finca es troba lliure de càrregues i afeccions.

EDIFICACIONS EXISTENTS

L'edificació descrita la Registre de la Propietat consta existent en el moment de la tramitació del present Projecte de reparcel·lació i resulta incompatible amb l'ordenació urbanística que s'executa, de manera que la mateixa haurà de ser objecte d'enderroc. Per tant, la descripció de la construcció no es trasllada sobre les finques resultants.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

DESCRIPCIÓ TÈCNICA

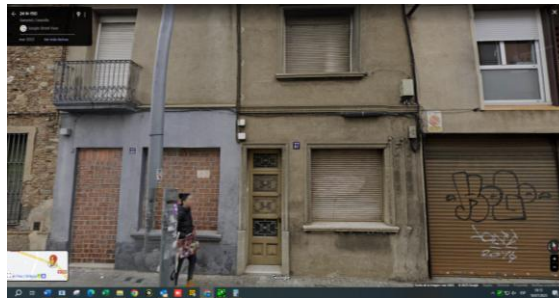
Aquesta finca s'inclou íntegrament a l'àmbit del polígon de la Unitat d'Actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell, en quant a una superfície de **141,57 m²** segons amidament topogràfic, pel que resulta un excés de cabuda de **11,57m²**, quina inscripció s'interessa expressament del Registre de la Propietat 2 de Sabadell, a l'empara de l'article 146.a) del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

PARTICIPACIÓ INICIAL

Aquesta finca participa en els drets inicials al Projecte de reparcel·lació amb un percentatge del **2,1193%**.

IMATGE

La identificació de la finca és la següent:



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ 1 «Passatge dels Ferrocarrils» Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa

Sabadell

III.- FINQUES RESULTANTS

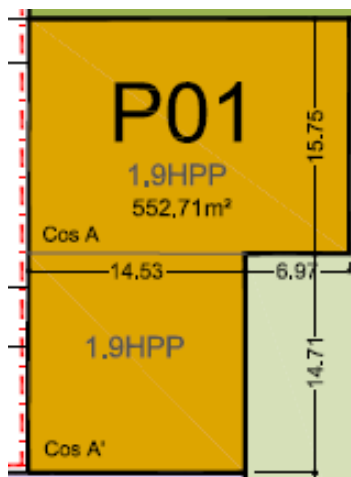
FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT P01

Finca resultant núm.	1
Qualificació urbanística	Clau 1.9 HPP. Zona residencial en volumetries especials amb terciari
Superfície (m ²)	552,71 m ²
Sostre (m ² st)	2.705,00 m ² st
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SABADELL (93,48%) GERMANS CAMPS, S.L. (6,52%)
Participació en els costos	0,78% [Només la participació de Germans Camps, S.L.]
CLP	25.317,44€
Valor de la finca	Participació municipal: 1.023.740,58€ Participació GERMANS CAMPS, S.L.: 114.125,22€ Total valor: 1.137.865,80€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P01 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425085.81	4599480.74
2	425099.49	4599475.67
3	425104.59	4599489.46
4	425111.13	4599487.04
5	425113.87	4599494.43
6	425116.61	4599501.80
7	425096.47	4599509.27
8	425093.71	4599501.89
9	425090.96	4599494.52
10	425088.38	4599487.62
11	425085.81	4599480.74

SUPERFICIE I DESCRIPCIÓ.

Urbana. De figura irregular. Amida **cinc-cents cinquanta-dos metres setanta-un decímetres quadrats (552,71 m²)**. Termeneja: al **Nord**, en línia recta de vint-i-un metres cinquanta centímetres (21,50 m.) amb la finca resultant P08 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau A1) i per mitjà d'aquesta amb la Carretera de Terrassa; al **Sud**, en part en línia recta de catorze metres cinquanta-tres centímetres (14,53 m.) amb la finca resultant P02 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., i en part en línia recta de sis metres noranta-set centímetres

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

(6,97m) amb la finca resultant P07 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a.1); a l'**Est**: en dues línies rectes de quinze metres setanta-cinc centímetres (15,75m) i catorze metres setanta-un centímetres (14,71m) amb la finca resultant P07 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a.1); i a l'**Oest**, en línia recta de trenta metres quaranta-sis centímetres (30,46 m.) amb la finca de la Carretera de Terrassa 39-41 fora de l'àmbit reparcel·latori.

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en una participació indivisa del **93,48%** en favor de l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** en concepte del 10% de cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic per al seu destí a habitatge protegit i amb caràcter de bé patrimonial i, en una participació indivisa del **6,52%** a la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell, de les finques aportades 2 (finca registral 11.002) i 6 (finca registral 10.057).

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Aquesta finca té un sostre de **2.705 m²st**, que es destinen: **2.486,00 m²st** a ús d'habitatge protegit (clau urbanística 1.9 HPP) i **219,00 m²st** a **volumetria especial-residencial en terciari (clau 1.9)**. Sostre del qual l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** té atribuït un 93,48% i la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** un 6,52%. El sostre que s'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** es cedirà construït de conformitat amb el que resulta del present Projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

1.- De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, essent el saldo corresponent a aquesta finca de **25.317,44€** (a assumir exclusivament per la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.**).

2.- A l'empara de l'article 46.2.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, la participació del 21,57% d'aquesta finca resultant, avui adjudicada a **GERMANS CAMPS, S.L.**, quedarà afecta, amb caràcter real a l'obligació de construcció en favor l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** de cinc habitatges i cinc places d'aparcament en compensació i equivalència al 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió al municipi.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Aquesta edificació, que assumirà el titular de la participació del 6,52% de la finca, es durà a terme sense cap cost per l'administració municipal de conformitat amb el calendari següent:

- a) Dins dels divuit (18) mesos posteriors a la declaració de fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació es presentarà a tràmit municipal el projecte d'obres de construcció de l'edifici.
- b) Dins dels tres anys següents a la concessió del permís, les obres s'hauran d'haver finalitzat per l'entrega a l'Ajuntament dels 5 habitatges i de les 5 places d'aparcament.
- c) Les obres de construcció es podran executar de manera simultània amb les d'urbanització d'acord amb les previsions legals.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

0,78% (participació exclusiva de GERMANS CAMPS, S.L.).

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

Participació municipal: 1.023.740,58€

Participació GERMANS CAMPS, S.L.: 114.125,22€

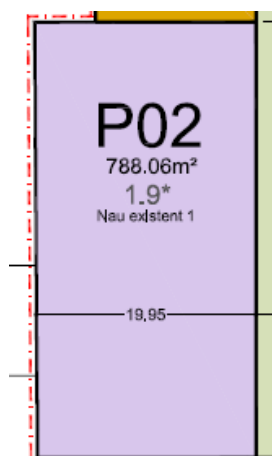
Total valor: 1.137.865,80€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FINCA RESULTANT P02

Finca resultant núm.	2
Qualificació urbanística	Clau 1.9*. Residència d'estudiants
Superfície (m ²)	788,06 m ²
Sostre (m ² st)	1.250,00 m ² st
Adjudicatari	GERMANS CAMPS, SL
Participació en els costos	11,13%
CLP	363.312,58€
Valor	1.065.002,25€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P02 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425080.67	4599482.66
2	425085.81	4599480.74
3	425099.49	4599475.67
4	425085.74	4599438.64
5	425076.43	4599442.10
6	425067.15	4599445.55
7	425080.67	4599482.66

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ

Urbana. De figura rectangular. Amida **set-cents vuitanta-vuit metres sis decímetres quadrats (788,06 m²)**. Termeneja: al **Nord**, en part en línia recta de catorze metres cinquanta-tres centímetres (14,53 m.) amb la finca resultant P01 adjudicada a l'AJUNTAMENT DE SABADELL i a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i en part en línia reca de cinc metres quaranta-dos centímetres (5,42 m.) amb la finca de la Carretera de Terrassa 39-41, exclosa de l'àmbit reparcel·latori; al **Sud**, en línia recta de dinou metres noranta-cinc centímetres (19,95 m.) amb el carrer de Sant Jordi; a l'**Est**, en línia recta de trenta nou metres cinquanta centímetres (39,50 m.) amb la finca resultant P07 adjudicada a l'AJUNTAMENT DE SABADELL en concepte de sistema viari (clau a.1); i a l'**Oest**, en línia recta de trenta-nou metres cinquanta centímetres (39,50 m.) amb la finca del carrer Sant Jordi, 30, fora de l'àmbit reparcel·latori i amb els darreres de les finques situades al carrer Compte Jofre núm. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 i 19, fora del polígon d'actuació urbanística.

CONSTRUCCIÓ EXISTENT

Sobre aquesta finca resultant consta edificada una nau industrial de planta baixa de 788,06 m² de sostre construït, situada al c/ Sant Jordi, 18-28, de Sabadell, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Està inclosa en el Pla Especial de Patrimoni de Sabadell aprovat en data de 23 de gener de 2024, amb un règim de protecció parcial que inclou l'estructura i la coberta de l'edifici. El planejament urbanístic li atorga façana al vial de nova creació.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA

S'adjudica a la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** en compensació i en correspondència parcial per l'aportació al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell, de la finca aportada 1 (finca registral 10.204).

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Aquesta finca té un sostre de **1.250 m²st**, destinats als usos previstos en la clau urbanística 1.9*, Residencial amb terciari – residència d'estudiants.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, essent el saldo corresponent a aquesta finca de **363.312,58€**.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ
DEL SÒL**

11,13%

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

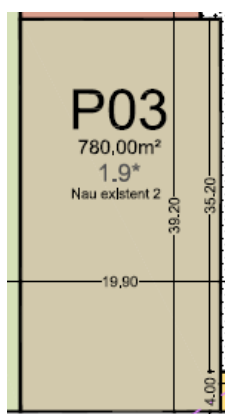
1.065.002,25€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FINCA RESULTANT P03

Finca resultant núm.	3
Qualificació urbanística	Clau 1.9*. Residència d'estudiants
Superfície (m ²)	780,00 m ²
Sostre (m ² st)	1.294,00 m ² st
Adjudicatari	GERMANS CAMPS, SL
Participació en els costos	11,52%
CLP	376.101,19€
Valor	1.102.490,33€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P03 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425116.81	4599468.92
2	425133.60	4599462.69
3	425135.47	4599462.00
4	425129.36	4599445.55
5	425123.41	4599429.51
6	425123.22	4599429.00
7	425121.83	4599425.25
8	425103.17	4599432.18
9	425116.81	4599468.92

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

SUPERFICIE I DESCRIPCIÓ

Urbana. De figura rectangular. Amida **set-cents vuitanta metres quadrats (780,00m²)**. Termeneja: al **Nord**, en línia recta de disset metres noranta centímetres (17,90 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i a la JUNTA DE COMPENSACIÓ UA-1 "PASSEIG DELS FERROCARRILS", i en línia recta de dos metres (2,00m.) amb la finca resultant P05, adjudicada de manera mancomunada a les finques resultants P03 i P04; al **Sud**, en línia recta de dinou metres noranta centímetres (19,90 m.) amb el carrer de Sant Jordi; a l'**Est**, en línia recta de trenta-cinc metres vint centímetres (35,20 m.) amb la finca resultant P05 adjudicada de forma mancomunada en els termes indicats; i a l'**Oest**, en línia recta de trenta-cinc metres vint centímetres (35,20 m.) amb la finca resultant P07, adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a.1).

CONSTRUCCIÓ EXISTENT

Sobre aquesta finca resultant consta edificada una nau industrial de planta baixa de 780 m² de sostre construït, situada al c/ Sant Jordi, 18-28, de Sabadell, que resulta compatible amb l'ordenació urbanística que s'executa. Està inclosa en el Pla Especial de Patrimoni de Sabadell aprovat en data de 23 de gener de 2024, amb un règim de protecció parcial que inclou l'estructura i la coberta de l'edifici. El planejament urbanístic li atorga façana al vial de nova creació.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA

S'adjudica a la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** en compensació i en correspondència parcial per l'aportació al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell, de corresponents de la finca aportada 1 (finca registral 10.204), i en compensació i en correspondència per l'aportació a les finques aportades 3 (finca registral 11.001) i 7 (finca registral 10.203).

Aquesta finca resultant P03 té una participació en caràcter *ob rem* del 13,07% sobre la finca resultant P05 destinada a jardí privat.

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Aquesta finca té un sostre de de **1.294 m²st**, destinats als usos previstos en la clau urbanística 1.9*, Residencial amb terciari – residència d'estudiants.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, essent el saldo corresponent a aquesta finca de **376.101,19€**.

**PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ
DEL SÒL**

11,52%

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

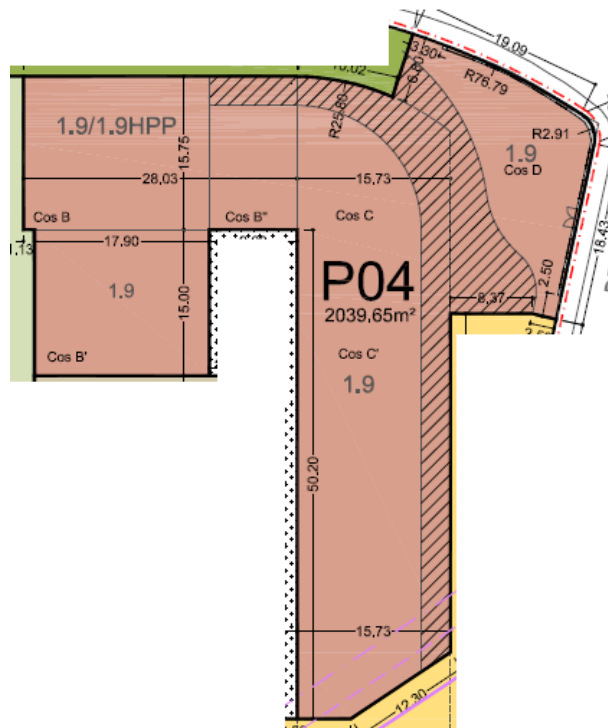
1.102.490,33€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FINCA RESULTANT P04

Finca resultant núm.	4
Qualificació urbanística	Clau 1.9/1.9HPP. Destinat parcialment a Habitatge de Protecció Pública
Superfície (m ²)	2.039,65m ²
Sostre (m ² st)	9.447,00 m ² st
Adjudicatari	GERMANS CAMPS, S.L. (94,14%) JUNTA DE COMPENSACIÓ (5,86%)
Participació en els costos	76,58%
CLP	2.535.743,46€ Dels quals 2.350.721,33€ corresponent a GERMANS CAMPS, S.L., i 185.022,13€ a la JUNTA DE COMPENSACIÓ
Valor	Participació GERMANS CAMPS, S.L: 4.960.217,97€ Participació Junta de Compensació: 440.327,52€ Total: 5.400.545,49€

PLÀNOL



SITUACIÓ

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

La finca resultant P04 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425126.45	4599498.15
2	425152.73	4599488.40
3	425153.66	4599488.01
4	425154.58	4599487.59
5	425155.47	4599487.13
6	425156.35	4599486.64
7	425157.21	4599486.12
8	425158.05	4599485.56
9	425158.87	4599484.97
10	425159.66	4599484.35
11	425160.43	4599483.69
12	425161.17	4599483.01
13	425165.38	4599488.34
14	425166.13	4599487.74
15	425166.86	4599487.13
16	425167.59	4599486.51
17	425168.31	4599485.88
18	425169.02	4599485.23
19	425169.73	4599484.59
20	425170.43	4599483.93
21	425171.11	4599483.27
22	425171.79	4599482.59
23	425172.47	4599481.91
24	425173.13	4599481.22
25	425173.78	4599480.52
26	425174.43	4599479.82
27	425175.06	4599479.10
28	425175.69	4599478.38
29	425176.31	4599477.65
30	425176.92	4599476.91
31	425177.52	4599476.16
32	425178.11	4599475.41
33	425178.69	4599474.66
34	425178.89	4599474.36
35	425179.06	4599474.04
36	425179.18	4599473.71
37	425179.27	4599473.36

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

38	425179.31	4599473.00
39	425179.31	4599472.65
40	425179.26	4599472.29
41	425179.16	4599471.95
42	425179.03	4599471.62
43	425178.86	4599471.30
44	425170.32	4599457.93
45	425168.95	4599455.79
46	425166.86	4599457.18
47	425159.01	4599460.11
48	425146.90	4599427.49
49	425134.94	4599424.65
50	425129.79	4599426.56
51	425147.26	4599473.63
52	425138.82	4599476.76
53	425133.60	4599462.69
54	425116.81	4599468.92
55	425122.03	4599482.99
56	425120.97	4599483.38
57	425126.45	4599498.15

SUPERFICIE I DESCRIPCIÓ

Urbana. De figura irregular. Amida **dos mil trenta-nou metres seixanta-cinc decímetres quadrats (2.039,65 m²)**. Termeneja: al **Nord**, en part en línia recta de vint-i-vuit metres tres centímetres (28,03 m.) amb la finca resultant P08 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau A1), en part en línia recta de deu metres dos centímetres (10,02 m.) amb la mateixa finca resultant P08 i en part en línia corba de dinou metres nou centímetres (19,09 m.) amb la Carretera de Terrassa; al **Sud**, en part en línia recta de disset metres noranta centímetres (17,90 m.) amb la finca resultant P03, adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., en part en línia recta de nou metres (9,00 m.) amb la finca resultant P05, adjudicada de forma mancomunada a les finques resultants P03 i P04, i en part en línia quebrada de dos trams de quinze metres setanta-tres centímetres (15,73 m.) amb la finca resultant P06 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1), i una altra línia quebrada deu metres vuitanta-set centímetres (10,87 m.) amb la mateixa finca resultant P06, adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1), i en part en línia recta d'un metre tretze centímetres (1,13 m.) amb la finca resultant P07 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1); a l'**Est**, en part en línia recta de trenta-quatre metres setanta-nou centímetres (34,79 m.) amb la mateixa finca resultant P06 i en part amb línia recta de divuit metres quaranta-tres centímetres (18,43 m.) amb la Carretera de Molins de Rei, i en part en línia recta de quinze metres (15,00 m.) amb la P05, adjudicada de forma mancomunada a les finques

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

resultants P03 i P04; a l'Oest, en part en línia recta de cinquanta-metres vint centímetres (50,20 m.) amb la finca resultant P05 adjudicada de manera mancomunada a les finques resultants P03 i P04, en part en línia recta de trenta metres setanta-cinc centímetres (30,75 m.) amb la finca resultant P07 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1), i en part en línia recta de sis metres vuitanta centímetres (6,80 m.) amb la finca resultant P08 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau A1); i al Nord-est, en línia corba de tres metres trenta-cinc centímetres (3,35 m.) amb el xamfrà que forma la Ctra. de Molins de Rei i la Ctra. de Terrassa.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA

S'adjudica quant a una participació indivisa del **94,13%** a la societat mercantil **GERMANS CAMPS, S.L.** en compensació i en correspondència per l'aportació al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell, de les finques aportades 8 a 23 (finques registrals 10.207, 454 ,939, 455, 5.392, 456, 9.504, 444, 457, 7.451, 4.860, 862, 2.735, 2.734, 1.849 i 5.541); i quant a una participació indivisa del **5,87%** a la **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS»** en correspondència pels drets corresponents a les obligacions urbanístiques dels propietaris no incorporats a la Junta de Compensació.

Aquesta finca resultant P04 té una participació en caràcter *ob rem* del 86,93% sobre la finca resultant P05 destinada a jardí privat.

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Aquesta finca té un sostre de **9.447,00 m²st**, dels quals 7.456,00 m²st corresponen a Zona residencial en volumetria especial amb terciari (clau 1.9), destinats a ús residencial; 1.452,00 m²st a la mateixa clau urbanística, amb ús terciari; i 539,00 m²st a habitatge de protecció pública.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Lliure.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Es constitueixen les càrregues següents:

1.- Servitud de pas públic en planta baixa sobre una porció de sòl de 377 metres quadrats i un gàlib de tres metres (3 m.). La porció de sòl afecta a la servitud termeneja, al nord amb la finca resultant P08 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau A1); al sud, amb la finca resultant P06 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1); a l'est amb la pròpia finca resultant P04; i a l'oest, igualment amb resta de la finca resultant P04. Aquest pas públic en

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

planta baixa permetrà la connexió de la Carretera de Terrassa amb la Carretera de Molins de Rei i amb el c/ Sant Jordi.

2.- De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, aquesta finca queda gravada amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, essent el saldo corresponent a aquesta finca de **2.535.743,46€**, dels quals 2.350.721,33€ corresponen a la societat mercantil GERMANS CAMPS,S.L., i 185.022,13€ a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS».

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

76,58%

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

Participació GERMANS CAMPS, S.L: 4.960.217,97€

Participació Junta de Compensació: 440.327,52€

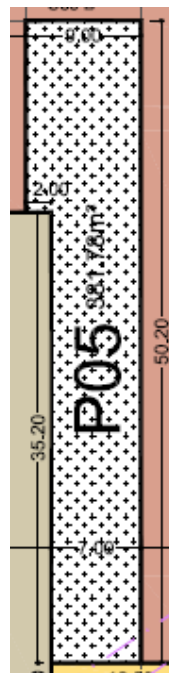
Total: 5.400.545,49€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FINCA RESULTANT P05

Finca resultant núm.	5
Qualificació urbanística	Clau 1.9. Solar mancomunat
Superfície (m ²)	381,58 m ²
Sostre (m ² st)	No edificable
Adjudicatari	Adjudicació en règim de <i>ob rem</i> en favor de les finques resultants P03 i P04.
Participació en els costos	No participa
CLP	Sense afecció
Valor	46.121,57€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P05 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425138.82	4599476.76
2	425147.26	4599473.63
3	425129.79	4599426.56
4	425123.22	4599429.00
5	425123.41	4599429.51
6	425129.36	4599445.55
7	425135.47	4599462.00
8	425133.60	4599462.69
9	425138.82	4599476.76

SUPERFICIE I DESCRIPCIÓ

Urbana. Porció de sòl destinat a espai enjardinat interior, no edificable, que confronta i permet l'accés a les finques resultants P03 i P04. De figura irregular. Amida **tres cents vuitanta-un metres cinquanta-vuit decímetres quadrats (381,58m²)**. Termeneja: al **Nord**, en línia recta de nou metres (9,00 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., al **Sud**, en part en línia recta de dos metres (2 m.) amb la finca resultant P03 adjudicada a GERMANS CAMPS, S.L. i en part en línia recta de set metres (7 m.) amb la finca resultant P06 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau a1); a l'**Est**, en línia recta de cinquanta metres vint centímetres (50,20 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS»; i a l'**Oest**, en part en línia recta trenta-cinc metres vint decímetres (35,20 m.) amb la finca resultant P03 adjudicada a GERMANS CAMPS, S.L. i en part en línia recta de quinze metres (15 m) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS».

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA

S'adjudica en règim *ob rem* a la finca resultant P03 adjudicada a **GERMANS CAMPS, S.L.** quant a una participació del **13,07%** i a la finca resultant P04 adjudicada a **GERMANS CAMPS, S.L.** i a la **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. 1 DE L'ÀMBIT DE LA RAMBLA IBÈRIA**, en règim de proindivisió, quant a una participació indivisa del **86,93%**.

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Destinada a jardí privat. No és edificable.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Sense càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Lliure

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

No participa

RÈGIM DEL PROPTER REM.

Els propietaris de l'adjudicació en règim de *ob rem* participen conforme a llur percentatge d'adjudicació en les obligacions de conservació i manteniment d'aquesta finca descrites, que constituirà un espai lliure adscrit a una d'aquelles dues finques de manera inseparable.

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

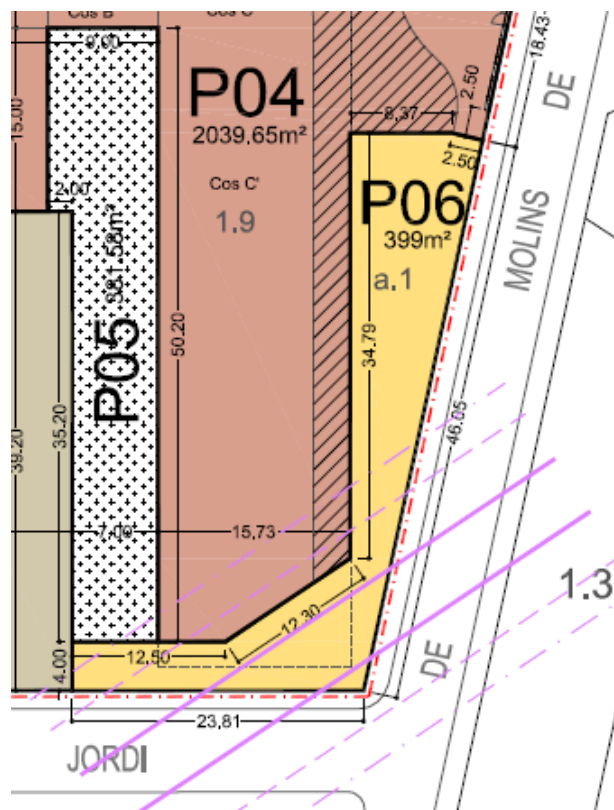
46.121,57€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
 «Passatge dels Ferrocarrils»
 Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
 Delimitat per la MPG-96.
 Febrer 2026

FINCA RESULTANT P06

Finca resultant núm.	6
Qualificació urbanística	Clau a.1. Sistema viari local. Sòl a cedir i urbanitzar.
Superfície (m ²)	399,00 m ²
Sostre (m ² st)	No edificable
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SABADELL
Participació en els costos	No participa
Afecció al CLP	Sense afecció
Valor	48.107,43€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P06 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425159.01	4599460.11
2	425166.86	4599457.18
3	425168.95	4599455.79
4	425144.13	4599416.97
5	425133.01	4599421.10
6	425121.83	4599425.25
7	425123.22	4599429.00
8	425129.79	4599426.56
9	425134.94	4599424.65
10	425146.90	4599427.49
11	425159.01	4599460.11

SUPERFICIE I DESCRIPCIÓ

Urbana. De figura irregular. Amida **tres-cents noranta-nou metres quadrats (399,00 m²)**. Termeneja: al **Nord**, en part en línia recta de vuit metres trenta-set centímetres (8,37 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., en part en línia recta de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.) amb la mateixa finca resultant i en part en línia recta de dotze metres cinquanta centímetres (12,50 m.) amb la mateixa finca resultant P04 i amb la finca resultant P05 adjudicada mancomunadament a les finques P03 i P04; al **Sud**, en línia recta de vint-i-tres metres vuitanta-un centímetres (23,81 m.) amb el carrer Sant Jordi; a l'**Est**, en línia recta de quaranta-sis metres cinc centímetres (46,05 m.) amb la Carretera de Molins de Rei; a l'**Oest**, en part en línia recta de quatre metres (4 m.) amb la finca resultant P03 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i en part en línia recta de trenta quatre metres setanta-nou centímetres (34,79 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L.; i al **Nord-oest**, en línia recta de dotze metres trenta centímetres (12,30 m.) amb la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L.

ADJUDICACIÓ

S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, en concepte de bé de domini públic, de conformitat amb les determinacions de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana núm. 96, per la seva incorporació al domini públic municipal.

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Es destina a sistema viari, clau a.1. No és edificable.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Sense càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Lliure.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

No participa.

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

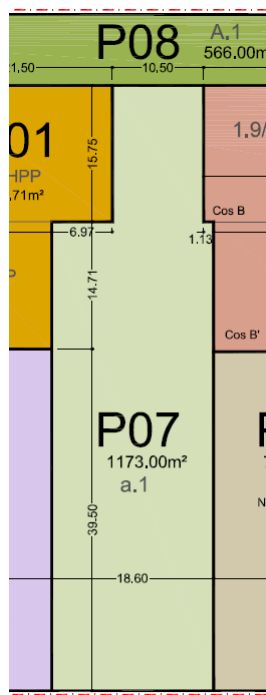
48.107,43€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
 «Passatge dels Ferrocarrils»
 Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
 Delimitat per la MPG-96.
 Febrer 2026

FINCA RESULTANT P07

Finca resultant núm.	7
Qualificació urbanística	Clau a.1 . Sistema viari local. Sòl a cedir i urbanitzar
Superfície (m ²)	1.173,00 m ²
Sostre (m ² st)	No és edificable
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SABADELL
Participació en els costos	No participa
CLP	Sense afecció al CLP
Valor	141.780,51€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P07 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425085.74	4599438.64
2	425094.43	4599435.41
3	425103.17	4599432.18
4	425116.81	4599468.92
5	425122.03	4599482.99
6	425120.97	4599483.38
7	425126.45	4599498.15
8	425116.61	4599501.80
9	425113.87	4599494.43
10	425111.13	4599487.04
11	425104.59	4599489.46
12	425099.49	4599475.67
13	425085.74	4599438.64

DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

Urbana. De figura irregular. Amida **mil cent setanta-tres metres quadrats (1.173,00 m²)**. Termeneja: **Nord**, en part en línia recta de deu metres cinquanta centímetres (10,50 m.) amb la finca resultant P08 de cessió a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de sistema viari (clau A.1) i per mitjà d'aquesta amb la Carretera de Terrassa, i en part en línia recta de sis metres noranta-set centímetres amb la finca resultant P01 adjudicada a l'Ajuntament de Sabadell en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic i a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L; al **Sud**, en línia recta de divuit metres seixanta centímetres (18,60 m.) amb el carrer de Sant Jordi.; a l'**Est** en línia recta de seixanta-nou metres noranta-cinc centímetres (69,95 m.) en part amb la finca resultant P03 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., i en part amb la finca resultant P04 adjudicada a la mateixa societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS»; i a l'**Oest** en línia recta de seixanta-nou metres noranta-sis centímetres (69,96 m.) en part amb la finca resultant P02 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., en part amb la finca resultant P01 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., i a la l'Ajuntament de Sabadell en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

ADJUDICACIÓ

S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, en concepte de bé de domini públic, de conformitat amb les determinacions de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana núm. 96, per la seva incorporació al domini públic municipal.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Es destina a sistema viari, clau a.1. No és edificable.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Sense càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Lliure

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

No participa

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

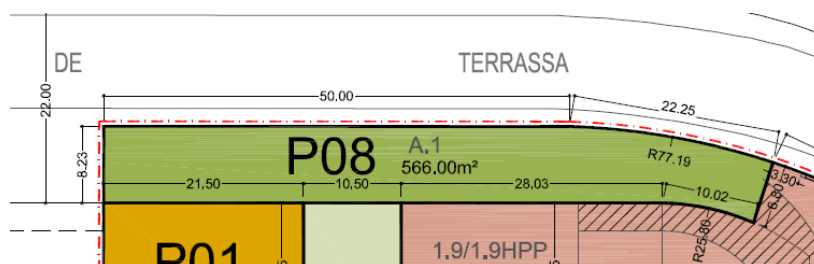
141.780,51€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

FINCA RESULTANT P08

Finca resultant núm.	8
Qualificació urbanística	Clau A.1 . Sistema viari general. Sòl a cedir i urbanitzar
Superfície (m ²)	566,00 m ²
Sostre (m ² st)	No és edificable
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SABADELL
Participació en els costos	No participa
CLP	Sense afecció al CLP
Valor	68.412,42€

PLÀNOL



SITUACIÓ

La finca resultant P08 està inclosa la Unitat d'actuació núm. 1, «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia, de Sabadell.

COORDENADES

Punt	Coordenada X	Coordenada Y
1	425096.47	4599509.27
2	425116.61	4599501.80
3	425126.45	4599498.15
4	425152.73	4599488.40
5	425153.66	4599488.01
6	425154.58	4599487.59
7	425155.47	4599487.13
8	425156.35	4599486.64
9	425157.21	4599486.12
10	425158.05	4599485.56

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

11	425158.87	4599484.97
12	425159.66	4599484.35
13	425160.43	4599483.69
14	425161.17	4599483.01
15	425165.38	4599488.34
16	425164.51	4599489.03
17	425163.62	4599489.71
18	425162.73	4599490.37
19	425161.82	4599491.02
20	425160.91	4599491.66
21	425159.99	4599492.29
22	425159.06	4599492.90
23	425158.11	4599493.50
24	425157.17	4599494.08
25	425156.21	4599494.65
26	425155.24	4599495.21
27	425154.27	4599495.75
28	425153.29	4599496.28
29	425152.30	4599496.79
30	425151.30	4599497.29
31	425150.30	4599497.78
32	425149.29	4599498.25
33	425148.26	4599498.71
34	425147.24	4599499.15
35	425146.21	4599499.58
36	425099.37	4599517.01
37	425096.47	4599509.27

DESCRIPCIÓ I SUPERFICIE

Urbana. De figura irregular. Amida **cinc-cents seixanta-sis metres quadrats (566 m²)**. Termeneja: **Nord**, en part en línia recta de cinquanta metres (50,00 m.) i en part en línia corba de vint-i-dos metres vint-i-cinc centímetres (22,25 m.) amb la Carretera de Terrassa; al **Sud**, en línia recta de vint-i-un metres cinquanta centímetres (21,50m) amb la finca resultant P01 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L., i a l'Ajuntament de Sabadell en concepte del 10% de l'aprofitament mitjà; a l'**Est**, en línia recta de sis metres vuitanta-centímetres (6,80 m.) amb a la finca resultant P04 adjudicada a la societat mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 1 DE LA MPG-96 «PASSATGE DELS FERROCARRILS»; i a l'**Oest** en línia recta de vuit metres vint-i-tres centímetres (8,23 m.) amb la finca de la Carretera de Terrassa, 39, fora de l'àmbit reparcel·lable.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

ADJUDICACIÓ

S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, en concepte de bé de domini públic, de conformitat amb les determinacions de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana núm. 96, per la seva incorporació al domini públic municipal.

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Es destina a sistema viari, clau A.1. No és edificable.

CÀRREGUES QUE ES TRASLLADEN PER SUBROGACIÓ REAL

Sense càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

Lliure

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

No participa

VALOR DE LA FINCA RESULTANT

68.412,42€

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ 1 «Passatge dels Ferrocarrils» Àmbit Rambla Iberia

Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa

Sabadell

IV.- RELACIÓ D'INTERESSATS.

Els interessats en el present Projecte de reparcel·lació núm. 1 «Passatge dels Ferrocarrils», de Sabadell, són els següents:

I.- Titulars de domini de sòl o subsol.

GERMANS CAMPS, S.L.(FA-1-2-3-6-7-8-9-10-14 i 16 a 23)
Crtra. Molins de Rei, 2, 08205 Sabadell

████████████████████ (FA-4)

████████████████████ (FA-4)
C. Sant Jordi, 14-16, 08205 Sabadell

████████████████████ (FA-11)
Crtra. Terrassa, 13, 08205 Sabadell

████████████████████ (FA-12)

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

Crtra. Terrassa, 15, 08205 Sabadell

████████████████████ (FA-13)
Crtra. Terrassa, 17, 08205 Sabadell

████████████████████ (FA-15)
Crtra. Terrassa, 21, 08205 Sabadell

II.- Titulars de drets personals.

████████████████████
Crtra. Terrassa, 32, 08205 Sabadell

████████████████████
Crtra. Terrassa, 9, 08205 Sabadell

CAMPS HERMANOS, S.L.
Crtra. Molins de Rei, 2, 08205 Sabadell

III.- Titulars de drets reals.

FERROCARRILS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA: com a titular dels pactes establerts en l'escriptura de venda del subsol de a finca aportada FA-4 i de la finca aportada FA-5 propietat, respectivament, del ██████████ i de la ██████████.

En el mateix, sentit, com a titular d'idèntics pactes sobre la finca registral 454 propietat de GERMANS CAMPS, S.L. (aportada FA-9).

CAIXABANK: les dues hipoteques sobre la finca registral 42.318 (aportada FA-5) propietat de la ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ constituïdes per imports de 42.070,85€ i 24.040,48€ en favor de BANCA

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

JOVER, han estat cancel·lades durant la informació pública posterior a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

Dret real de domini sense prestació en favor de la [REDACTED] [REDACTED] que grava la finca registral 444 propietat de la [REDACTED] [REDACTED] (aportada FA-15).

Dret real de cens amb domini directa en favor dels [REDACTED] [REDACTED] i [REDACTED] que també grava la finca registral 444 propietat de la [REDACTED] [REDACTED] (aportada FA-15).

Usdefruit inscrit en favor de la [REDACTED] [REDACTED] en virtut de capitulacions matrimonials del seu finat espòs [REDACTED] [REDACTED] que grava la finca registral 457 propietat de GERMANS CAMPS, S.L. (aportada FA-16).

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

Annex a) Quadres numèrics

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]

SABADELL

I.- FINQUES APORTADES

CODI	REGISTRAL	PROPIETARI	SITUACIÓ	SUPERFICIE	%	%	DRET PROPÍ UA	VALOR REPOSICIÓ VOLS [Inclou el 5% del premi d'afecció] (*)
				CARTOGRÀFICA		CORREGIDA		
1	10.204	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 28	811,21	12,1439	10,9295	1.364,45	193.327,09
2	11.002	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 16 interior	37,91	0,5675	0,5108	63,76	9.034,80
3	11.001	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 12 interior	65,83	0,9855	0,8869	110,73	15.688,76
4	42316/PH	██████████	Sant Jordi, 14-16 PB (50%)	290,04	2,1710	1,9539	243,92	125.410,11
5	42318/PH	██████████	Sant Jordi, 14-16, 1er (50%)		2,1710	1,9539	243,92	110.519,59
6	10.057	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 10-12	316,23	4,7340	4,2606	531,90	75.395,66
7	10.203	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 8	392,18	5,8710	5,2839	659,64	93.436,65
8	10.207	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi, 6	386,21	5,7816	5,2034	649,60	92.042,48
9	454	GERMANS CAMPS, S.L.	Sant Jordi / Ctra. Molins	1.831,55	27,4184	24,6766	3.080,66	572.921,49
10	939	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 9-11	162,31	2,4298	2,1868	273,00	51.663,30
11	455	██████████	Ctra. Terrassa, 13	154,06	2,3063	2,0757	259,13	75.736,98
12	5.392	██████████	Ctra. Terrassa, 15	166,07	2,4861	2,2375	279,33	52.161,13
13	456	██████████	Ctra. Terrassa, 17	167,04	2,5006	2,2505	280,96	65.186,38
14	9.504	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 19	159,35	2,3855	2,1469	268,03	33.409,49
15	444	██████████	Ctra. Terrassa, 21	163,04	2,4407	2,1966	274,23	71.803,35
16	457	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 21bis	159,54	2,3883	2,1495	268,35	49.372,12
17	7.451	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 23	320,44	4,7970	4,3173	538,98	97.482,24
18	4.860	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 25	155,59	2,3292	2,0963	261,70	20.079,05
19	862	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 27-29	324,65	4,8600	4,3740	546,06	104.881,25
20	2.735	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 31	156,86	2,3482	2,1134	263,84	54.863,05
21	2.734	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 33	164,82	2,4674	2,2206	277,23	44.128,09
22	1.849	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 35	153,50	2,2979	2,0681	258,19	49.838,36
23	5.541	GERMANS CAMPS, S.L.	Ctra. Terrassa, 37	141,57	2,1193	1,9074	238,12	71.670,30
		Ajuntament de Sabadell (10% am)		0,00	0,0000	10,0000	1.248,41	0,00
TOTAL				6.680,00	100,00	100,0000	12.484,14	2.130.051,70

Propietari	m²	%	UA	Vols [*]
GERMANS CAMPS, S.L.	5.739,75	85,92	9.654,23	1.629.234,16
██████████		2,17	243,92	125.410,11
██████████	290,04	2,17	243,92	110.519,59
██████████	154,06	2,31	259,13	75.736,98
██████████				
██████████	166,07	2,49	279,33	52.161,13
██████████	167,04	2,50	280,96	65.186,38
██████████	163,04	2,44	274,23	71.803,35
Ajuntament de Sabadell (10% am)	0,00	0,00	1.248,41	0,00
TOTAL	6.680,00	100,00	12.484,14	2.130.051,70

(*) Equival a 2.028.620,67 * 1,05

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]
SABADELL**

II.- VALOR RESIDUAL DEL SÒL.

Determinació del valor del sòl a través del mètode residual (art. 21 Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl RD 1492/2011, de 24 d'octubre)

SITUACIÓ	DATA TESTIMONI	M²ST CONSTRUÏTS	PROGRAMA Obra nova	PREU OFERTA	COEFICIENT SITUACIÓ	COEFICIENT ACTUALITZACIÓ	PREU CORREGIT	€/M²ST UNITARI
1.- Ferran Casablanca	01/10/2025	132,00	3D + 2B	322.800,00	1,05	1,022	346.396,68	2.624,22
2.- Calders 157 - Sol i Padrís	01/10/2025	105,90	3D + 2B	276.000,00	1,00	1,022	282.072,00	2.666,40
3.- Calders 157 - Sol i Padrís	01/10/2025	92,00	3D + 2B	251.000,00	1,00	1,022	256.522,00	2.788,28
4.- Calders 157 - Sol i Padrís	01/10/2025	73,00	2D + 1B	216.000,00	1,00	1,022	220.752,00	3.024,00
5.- Ronda Europa 345	01/10/2025	82,00	3D + 2B	258.900,00	0,95	1,022	251.366,01	3.065,44
6.- Ronda Ponent 74	01/10/2025	131,00	3D + 2B	422.000,00	1,00	1,022	431.284,00	3.292,24
7.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	115,90	3D + 2B	374.000,00	1,00	1,022	382.228,00	3.323,72
8.- Bosch i Cardellach, 29	01/10/2025	83,00	2D + 1B	265.000,00	1,00	1,022	270.830,00	3.343,58
9.-Ronda Ponent, 74	01/10/2025	115,00	3D + 2B	379.000,00	1,00	1,022	387.338,00	3.368,16
10.- Plaça Vallès, 4	01/10/2025	105,00	3D + 2B	365.750,00	1,00	1,000	365.750,00	3.483,33
11.- Migdia, 35	01/10/2025	131,00	3D + 3B	447.000,00	1,00	1,022	456.834,00	3.487,28
12.- Francesc Layret, 49	01/10/2025	92,00	3D + 2B	338.500,00	0,95	1,022	328.649,65	3.572,28
13.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	89,00	3D + 2B	314.900,00	1,00	1,022	321.827,80	3.616,04
14.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	86,00	3D + 2B	327.750,00	1,00	1,000	327.750,00	3.811,05
15.- Ronda Ponent, 74	02/10/2025	87,00	3D + 2B	335.350,00	1,00	1,000	335.350,00	3.854,60
16.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	329.500,00	1,00	1,022	336.749,00	3.870,68
17.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	4D + 2B	330.000,00	1,00	1,022	337.260,00	3.876,35
18.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	334.000,00	1,00	1,022	341.348,00	3.923,54
19.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	336.000,00	1,00	1,022	343.392,00	3.947,03
20.- Sant Pau, 92	01/10/2025	119,00	3D + 2B	475.000,00	1,00	1,022	485.450,00	4.079,41
21.- Plaça Vallès, 4	01/10/2025	102,00	3D + 2B	418.000,00	1,00	1,000	418.000,00	4.098,04
Mitjana								3.482,66

Valor venda lliure (Vv)	
homogeneïtzat	3.482,66 €/m²st

Valor venda HPP (Vv) Decret 2/2025, de 25 de febrer	2.836,59 €/m²st	Valor venda terciari
R. General (Zona A construït) [útil *1/1 %]	2.269,27 €/m²st	Vv lliure * 0,7 2.437,86 €/m²st

Fórmula valor residual	VRS = (Vv / K) - Vc
Vc lliure (BEC 1er TR 2025)	1.444,25 €/m²st
2% Seguretat i salut	28,89 €/m²st
8,75% Honoraris tècnics	126,37 €/m²st
2,50% impostos i anàlegs	36,11 €/m²st
Total Vc	1.635,61 €/m²st

K =	1,4
VRS LLIURE =	852,00 €/m²st

Correcció	
Valor VRS lliure i residència	852,00 1,0000
Valor VRS HPP	411,80 0,4833
Valor VRS Terciari	521,12 0,6116

Valor total VRS LLIURE	8.520.018,03 €
Valor total VRS HPP	1.245.702,04 €
Valor total VRS terciari	870.791,07 €
TOTAL VRS POLÍGON	10.636.511,14 €
Valor 90% aprofitament	9.572.860,02 €

VALOR UA	852,00 €/UA
-----------------	--------------------

Cost urbanització i gestió (s/IVA)	1.580.745,31 €
Indemnitzacions (vols exclosos)	398.968,33 €
Total cost transformació	1.979.713,64 €
Cost unitari	134,71 €/m²st

Sostre PAU	14.696,00 m²st
------------	----------------

Cost total transformació (amb vols)	4.109.765,35 €
Cost per UA	329,20 €/UA

Fórmula valor residual	VRS = (Vv / K) - Vc	Fórmula valor residual	VRS = (Vv / K) - Vc
Vc protegit (BEC 1er TR 2025). Hab. Social PB + 4PP	1.073,33 €/m²st	Vc valor mitjà (Cost HLL *0,75)	1.083,19 €/m²st
2% Seguretat i salut	21,47 €/m²st	2% Seguretat i salut	21,66 €/m²st
8,15% Honoraris tècnics	87,48 €/m²st	8,15% Honoraris tècnics	88,28 €/m²st
2,50% impostos i anàlegs	26,83 €/m²st	2,50% impostos i anàlegs	27,08 €/m²st
Total Vc	1.209,11 €/m²st	Total Vc	1.220,21 €/m²st

K =	1,4	K =	1,4
VRS HPP =	411,80 €/m²st	VRS TERCARI	521,12 €/m²st

TIPOLOGIA SOSTRE	m²st
HLL	7.456,00
HPP	3.025,00
Terciari	1.671,00
Residència	2.544,00
TOTAL	14.696,00

Vso = VS - G - (1 + TRL + PR)	
VS =	9.572.860,02 €
G =	4.109.765,35 €
Taxa lliure de risc (TRL)	0,0283
Prima de risc (PR)	0,05
Vso =	5.463.094,60 €

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]
SABADELL**

III.- FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

ZONES	ADJUDICATARI	M²	M²ST	ÚS	COEFICIENT UNITARI	UA	ADJUDICATARI	DRET ADJUDICAT UA	% ADJUDICACIÓ	% CÀRREGUES	VALOR €
P01	GERMANS CAMPS, S.L. / AJUNTAMENT	552,71	2.486,00	HPP (Clau 1.9)	0,4833	1.201,57	AJUNTAMENT SABADELL	1.248,41	93,48	0,00	1.023.740,58
			219,00	Volumetria especial - Residencial amb terciari (Clau 1.9) [ús terciari]	0,6116	133,95	GERMANS CAMPS, S.L.	87,11	6,52	0,78	114.125,22
<i>Total finca P01</i>			2.705,00				1.335,52		1.335,52	100,00	0,78
P02	GERMANS CAMPS, S.L.	788,06	1.250,00	Zona residencial en volumetria especial, amb terciari - residència d'estudiants (clau 1.9*)	1,0000	1.250,00	GERMANS CAMPS, S.L.	1.250,00	100,00	11,13	1.065.002,25
P03	GERMANS CAMPS, S.L.	780,00	1.294,00	Zona residencial en volumetria especial, amb terciari - residència d'estudiants (clau 1.9*)	1,0000	1.294,00	GERMANS CAMPS, S.L.	1.294,00	100,00	11,52	1.102.490,33
P04	GERMANS CAMPS, S.L. / JUNTA COMPENSACIÓ	2.039,65	7.456,00	Zona residencial en volumetria especial, amb terciari (clau 1.9) [ús residencial]	1,0000	7.456,00	GERMANS CAMPS, S.L.	8.087,81	93,99	71,98	4.960.217,97
			539,00	HPP (Clau 1.9)	0,4833	260,52	JUNTA DE COMPENSACIÓ	516,82	6,01	4,60	440.327,52
			1.452,00	Volumetria especial - Residencial amb terciari (Clau 1.9) [ús terciari]	0,6116	888,10					
<i>Total finca P04</i>		9.447,00			8.604,62		8.604,62	100,00	76,58	5.400.545,49	
P05	Mancomunat	381,58									46.121,57
TOTAL		4.542,00	14.696,00			12.484,14		12.484,14	100,00		8.752.025,45

SISTEMES			VALOR € (es parteix d'un rati de 120€/m²)	
P06	AJUNTAMENT DE SABADELL	399,00	Sistema local viari (Clau a.1)	48.107,43
P07	AJUNTAMENT DE SABADELL	1.173,00	Sistema local viari (Clau a.1)	141.780,51
P08	AJUNTAMENT DE SABADELL	566,00	Sistema general viari (Clau A.1)	68.412,42
TOTAL		2.138,00		258.300,36

TOTAL SÒL UA-1 6.680,00

Tipologia	m²st
HPP	3.025,00
Habitatge lliure	7.456,00
Terciari	1.671,00
Residència estudiants	2.544,00
TOTAL	14.696,00

[*] Adjudicació P05	UA
Finca mancomunada	
P03	1.294,00 13,07
P04	8.604,62 86,93
TOTAL	9.898,62 100,00

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]

SABADELL

IV.- VALOR SÒL

Ingressos

	Unitari	m ² st	€
Valor VRS Lliure i residència	852,00	10.000,00	8.520.018,03
Valor VRS HPP	411,80	3.025,00	1.245.702,04
Valor VRS Terciari	521,12	1.671,00	870.791,07
TOTALS		14.696,00	10.636.511,14
Administració actuant			1.063.651,11
Ingressos sense AA			9.572.860,02

Despeses

Urbanització	1.580.744,85
Indemnitzacions vols	2.130.051,73
Indemnitzacions drets	398.968,33
Total cost transformació	4.109.764,92

$V_{so} = VS \cdot G \cdot (1 + TRL + PR)$	
VS =	9.572.860,02 €
G =	4.109.764,92 €
Taxa lliure de risc (TRL)	0,0283
Prima de risc (PR)	0,05
Vso =	5.463.095,03 €

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]
SABADELL**

V.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

ADJUDICATARI	DRET PROPI UA	CORRECCIÓ PER NO INCORPORACIÓ A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ [Epigraf 15.2 Memòria] [1]	RESULTANT UA Amb la correcció [Epigraf 15.2 Memòria] [2]	DRET PROPI CORREGIT UA	DRET ADJUDICAT UA	DIFERÈNCIA UA	% DIFERÈNCIA	% EN CÀRREGUES [Corregida excloent dret municipal]	DIFERÈNCIA UA € [3]	URBANITZACIÓ I GESTIÓ €	VALOR DELS VOLS A cobrar € [Inclou el 5% premi d'afecció]	VALORS DELS VOLS A pagar € [Inclou el 5% premi d'afecció]	INDEMNITZACIONS A cobrar [4] €	INDEMNITZACIONS A pagar €	SALDO PROVISIONAL €
GERMANS CAMPS, S.L.	9.654,23	0,00	0,00	9.654,23	10.718,91	1.064,68	11,03	93,3771	907.109,85	1.476.053,02	-1.629.234,16	1.988.979,05	0,00	372.544,77	3.115.452,53
Ajuntament de Sabadell (10% am)	1.248,41	0,00	0,00	1.248,41	1.248,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	243,92	0,00	0,00	243,92	0,00	0,00	0,00	2,1210	-207.822,78	33.526,95	-125.410,11	45.177,50	-60.864,60	8.461,95	-306.931,09
	243,92	-94,25	149,68	149,68	0,00	-149,68	100,00	0,00	-127.523,62	0,00	-110.519,59	0,00	-60.864,60	0,00	-298.907,81
	259,13	-100,12	159,01	159,01	0,00	-159,01	100,00	0,00	-135.472,97	0,00	-75.736,98	0,00	-64.647,98	0,00	-275.857,93
	279,33	-107,93	171,40	171,40	0,00	-171,40	100,00	0,00	-146.033,98	0,00	-52.161,13	0,00	0,00	0,00	-198.195,12
	280,96	-108,56	172,40	172,40	0,00	-172,40	100,00	0,00	-146.886,95	0,00	-65.186,38	0,00	0,00	0,00	-212.073,34
	274,23	-105,96	168,27	168,27	0,00	-168,27	100,00	0,00	-137.634,76	0,00	-71.803,35	0,00	-54.831,42	0,00	-264.269,53
Junta de Compensació	0,00	516,82	0,00	516,82	516,82	0,00	0,00	4,5020	0,00	71.165,34	0,00	95.895,18	0,00	17.961,60	185.022,13
<i>Altres interessats amb drets indemnizatoris</i>															
(arrendatària)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-102.074,53	0,00	-102.074,53
(arrendatària)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-55.685,21	0,00	-55.685,21
(titular cens)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.867,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.867,39
(titular cens)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.867,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.867,39
TOTAL	12.484,14	0,00	820,76	12.484,14	12.484,14	243,92		100,0000	0,00	1.580.745,31	-2.130.051,70	2.130.051,73	-398.968,33	398.968,33	1.580.745,34

(-) Cobrar

(+) Pagar

[1] Correspon al valor dels costos d'urbanització que no s'assumeixen transformats en UA's.

[2] Correspon a la resta de les UA's adjudicables

[3] Del dret de la [redacted] es dedueix la compensació per l'extinció dels dos censos vigents sobre la finca aportada 15.

[4] Integrat per (segons detall quadre V)

64.153,02	Extinció lloguers
304.815,31	Reallotjament provisional
30.000,00	Trasllat habitatges
398.968,33	TOTAL

Distribució CLP Germans Camps,SL			
Finca	UA	%	CLP
P01	87,11	0,81	25.317,44
P02	1.250,00	11,66	363.312,58
P03	1.294,00	12,07	376.101,19
P04	8.087,81	75,45	2.350.721,33
TOTAL	10.718,91	100,00	3.115.452,53

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]
SABADELL

VI.- INDEMNITZACIONS

INTERESSAT	EXTINCIÓ ARRENDAMENT	LLOGUER PROVISIONAL	TRASLLATS	TOTAL
	64.153,02	32.921,51	5.000,00	102.074,53
	0,00	59.647,98	5.000,00	64.647,98
	0,00	50.685,21	5.000,00	55.685,21
	0,00	55.864,60	5.000,00	60.864,60
	0,00	55.864,60	5.000,00	60.864,60
	0,00	49.831,42	5.000,00	54.831,42
TOTAL	64.153,02	304.815,31	30.000,00	398.968,33

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Febrer 2026]
SABADELL

VII.- DRETS NO INCORPORATS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓ.

PROPIETARI (1)	DRET PROPI UA (2)	VALOR UA (3)	DESPESES A ASSUMIR PER JUNTA € (4)	DIFERÈNCIA DRET UA (5)	DRET JUNTA UA (6)	DRET PROPIETARI RESTANT UA
	243,92	207.822,78	80.299,15	127.523,62	94,25	149,68
	259,13	220.777,67	85.304,70	135.472,97	100,12	159,01
i	279,33	237.988,75	91.954,77	146.033,98	107,93	171,40
	280,96	239.378,82	92.491,87	146.886,95	108,56	172,40
	274,23	233.646,57	90.277,03	143.369,55	105,96	168,27
TOTAL	1.337,57	1.139.614,59	440.327,52	699.287,07	516,82	820,76

Comprovació	1.337,57
-------------	-----------------

Numeració segons epígraf 15.2 Memòria

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Octubre 2025]
SABADELL

VIII.- CORRESPONDÈNCIES

FINCA RESULTANT	UA	CORRESPONDÈNCIES	
		APORTADES	
P01	87,11	595,66	2 i 6
P02	1.250,00	1.250,00	1 (part)
P03	1.294,00	884,82	1 (part)+3+7
P04	8.604,62	6.923,75	8 a 23
TOTAL	11.235,73	9.654,23	

FINCA APORTADA	DRET PROPI
GERMANS CAMPS, S.L.	UA
1	1.364,45
2	63,76
3	110,73
6	531,90
7	659,64
8	649,60
9	3.080,66
10	273,00
14	268,03
16	268,35
17	538,98
18	261,70
19	546,06
20	263,84
21	277,23
22	258,19
23	238,12
TOTAL	9.654,23

CALENDARI DE PAGAMENTS GERMANS CAMPS.

1er) Moment de pagament	Estimació temporal	Concepte	Columna CLP	Interessat	Import
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			207.822,78
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			127.523,62
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			135.472,97
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			146.033,98
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			146.886,95
Amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcelació al Registre	Gener 2026/ Febrer 2026	Indemnització sòl (per no rebre parcel·la)			137.634,76
TOTAL PAGAMENT (el més immediat)					901.375,07

2on) Moment de pagament	Estimació temporal	Concepte	Interessat	Import
Als 5 mesos de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació	Juny 2026	Indemnització arrendament		102.074,53
Als 5 mesos de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació	Juny 2026	Resta indemnitzacions (trasllats i altres)	Residents (quadre VI)	296.893,80
TOTAL PAGAMENT				398.968,33

3er) Moment de pagament	Estimació temporal	Concepte	Interessat	Import
Als 10 mesos de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació (Coincidint amb l'enderroc de les cases afectades)	Novembre 2026	Indemnització edificis a enderrocar (Tots menys el de Germans Camps) (Descomptem la de [redacted] que paga un tram)	Tots els propietaris minoritaris	455.640,04
TOTAL PAGAMENT				

4art) Moment de pagament	Estimació temporal	Concepte	Interessat	Import
Als 18 mesos de l'aprovació definitiva	Mitjans 2027	Obres d'urbanització	Contractista de les obres	1.580.745,31

COMPROVACIÓ: TOTAL DESPESES ACTUACIÓ PREVISTES (a suportar per G. Camps) 3.336.728,75

TOTAL IMPORTS A SATISFER en les tres primeres fases 1.755.983,44
IMPORT INCLOENT 4ª fase 3.336.728,75

DISTRIBUCIÓ PER PARCEL·LES	% PARTICIPACIÓ	COSTOS URBANITZACIÓ
P01 (SALAS)	0,78	12.254,91
P02 (Marc Monllau)	11,13	175.861,48
P03 (Marc Monllau)	11,52	182.051,80
P04 (SALAS)	76,58	1.210.577,12
TOTAL	100,00	1.580.745,31

TOTAL Marc Monllau	357.913,28
TOTAL SALAS	1.222.832,03
Total despesa	1.580.745,31

Opció més raonable	
1.- GERMANS CAMPS assumeix els següents conceptes	
Compra de sòl minoritaris	901.375,07
Indemnitzacions	398.968,33
Indemnització de vols a enderrocar	455.640,04
TOTAL Germans Camps	1.755.983,44
2.- SALAS assumeix el seu tram d'urbanització	1.222.832,03
[redacted] (rtant), assumeix el seu tram d'urbanització.	357.913,28
GERMANS CAMPS assumeix la resta de costos	1.755.983,44
TOTAL	3.336.728,75

Preu Oferta per SALAS	8.305.750,00
SALAS assumeix una part de les obres d'urbanització	1.000.000,00
Proposta d'increment de les despeses d'urbanització que assumirà SALAS	222.832,03
Preu real resultant a percebre per GERMANS CAMPS (compra + despeses que assumeix SALAS)	9.528.582,03

A més d'això anterior es proposaria que SALAS assumís la possible desviació sobre les indemnitzacions fixades
 Les fixo en un +25% (sobre 1.745.064,67€) 438.995,86

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

Annex b) Documentació gràfica



LRC ARQUITECTURA
 info@lrcarquitectura.com
 93.725.45.07

ARQUITECTE:



PROPIETAT:

JUNTA DE COMPENSACIÓ
 "UA-1 PASSATGE DELS FERROCARRILS"

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

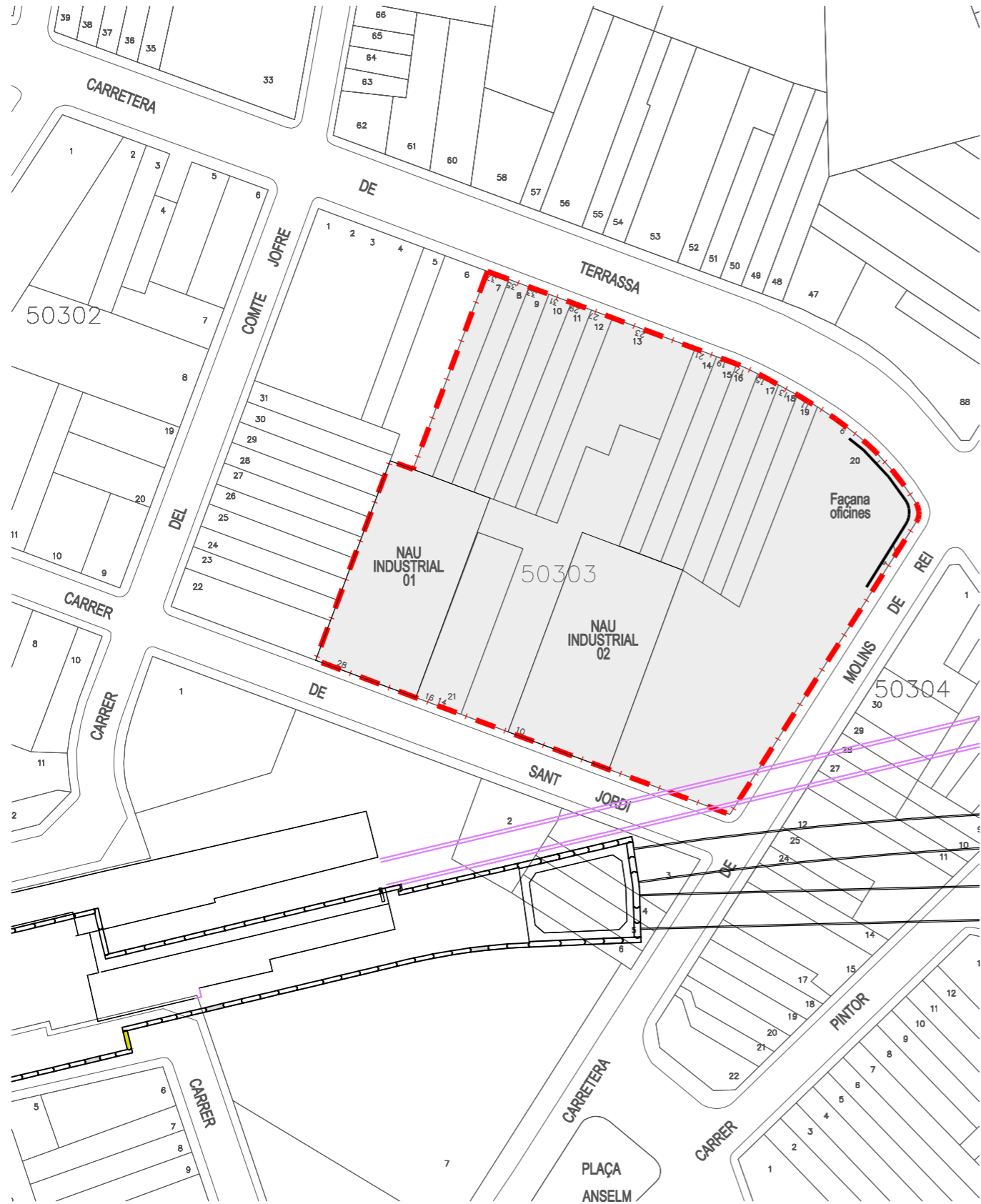
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1
 "PASSATGE DELS FERROCARRILS" ÀMBIT: RAMBLA D'IBÈRIA SABADELL

OCTUBRE 2025

PLANOL, ESCALA I NÚMERO:

SITUACIÓ

E: 1/20.000 (A3)



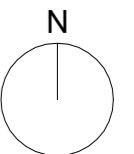
EMPLAÇAMENT 1:1.000

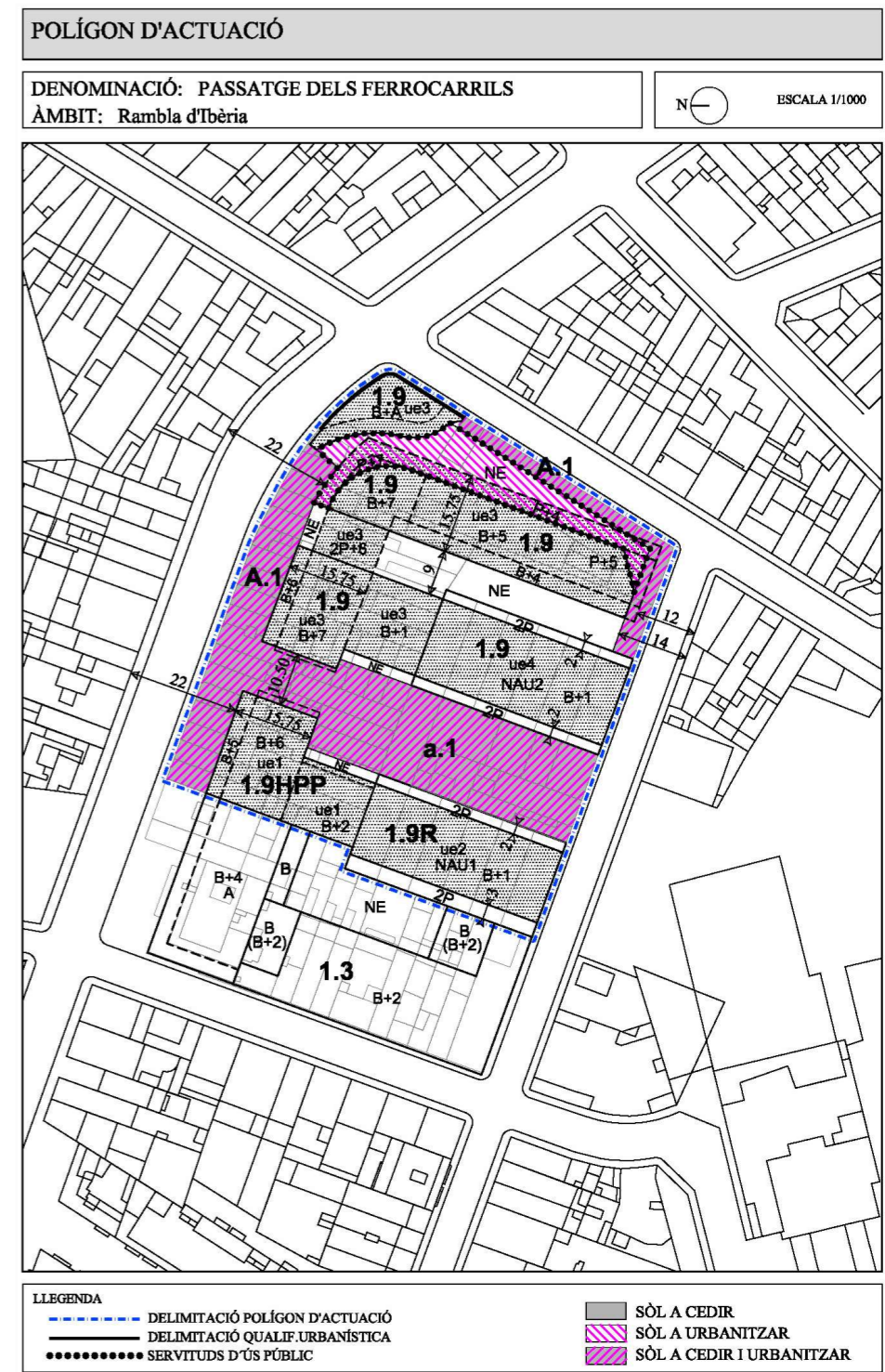
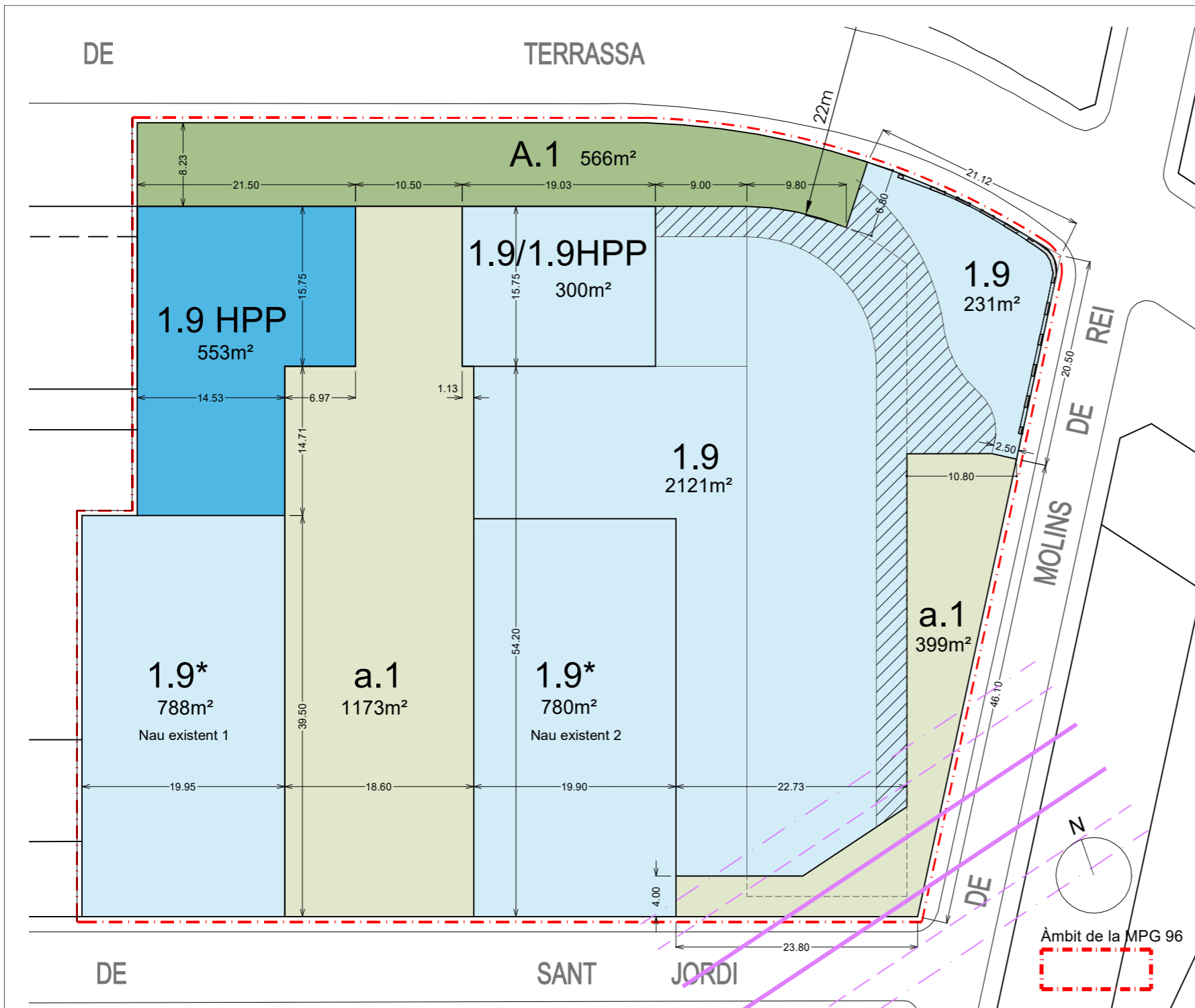
Àmbit de la UA-1 - MPG96 - 6.680m²



FOTO PLÀNOL 1:1.000

— Via soterrani de FGC



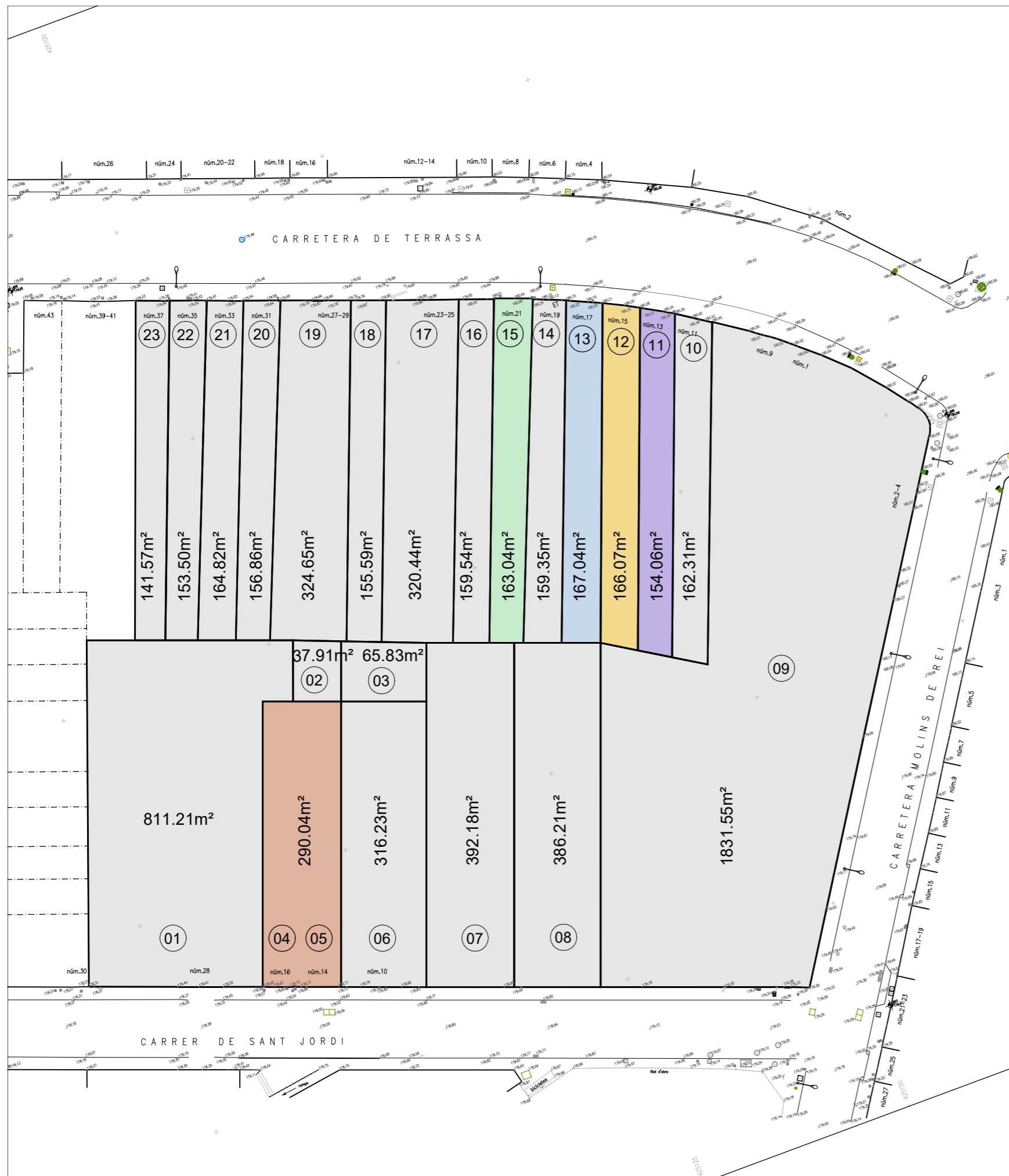


Clau	m²	total	%	Sòl de cessió i d'urbanització
1.9	2.121			
1.9/1.9HPP	300	3.989		
1.9*	788 780		68%	
1.9-HPP	553	553		
A.1	566	566		
a.1	1.173 399	1.572		
Total Àmbit	6.680		100%	

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

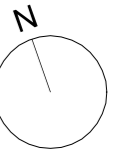
- Clau 1.9 ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI
- Clau 1.9* ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI RESIDENCIA D'ESTUDIANTS
- Clau 1.9/1.9HPP ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI Destinat PARCIALMENT a Habitatge de Protecció Pública
- Clau A.1 SISTEMA VIARI GENERAL Sòl a cedir i urbanitzar
- Clau a.1 SISTEMA VIARI LOCAL Sòl a cedir i urbanitzar
- Clau 1.9 amb servitud d'ús públic a la planta baixa 377m²
- Clau 1.9 HPP ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI Destinat a Habitatge de Protecció Pública

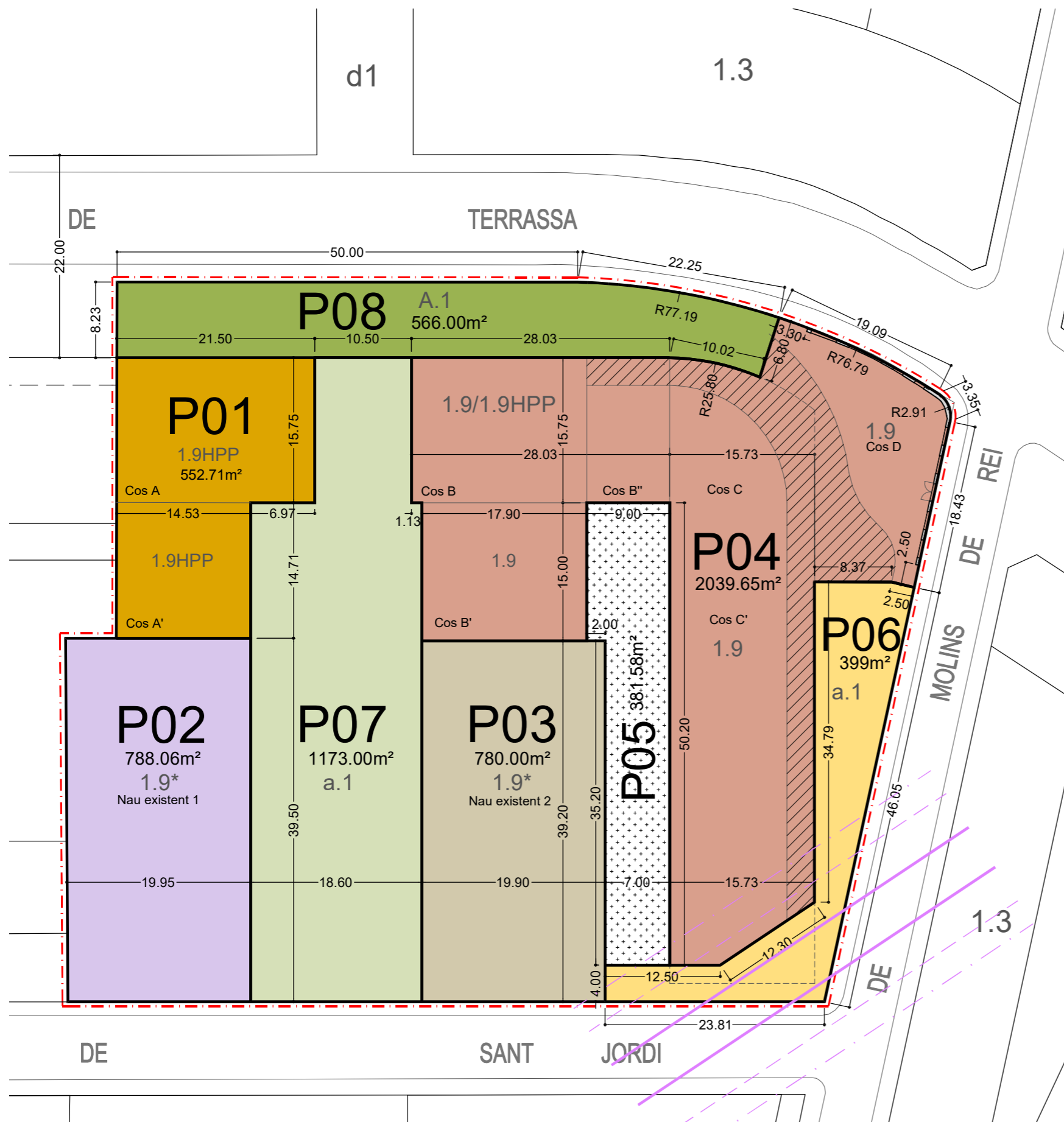
- LLEGGENDA**
- DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
 - DELIMITACIÓ QUALIF. URBANÍSTICA
 - SERVIDUTS D'ÚS PÚBLIC
 - SÒL A CEDIR
 - SÒL A URBANITZAR
 - SÒL A CEDIR I URBANITZAR
 - Via soterrani de FGC
 - Zona de domini públic (ferroviari)
 - Zona de protecció (ferroviari)



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT			SUPERFÍCIE SEGONS CARTOGRAFIA	%
01	Sant Jordi 28	GERMANS CAMPS S.L.	811,21m ²	12,1439
02	Sant Jordi 16 interior	GERMANS CAMPS S.L.	37,91m ²	0,5675
03	Sant Jordi 12 interior	GERMANS CAMPS S.L.	65,83m ²	0,9855
04	Sant Jordi 14-16 PB	██████████	290,04m ²	2,17095
05	Sant Jordi 14-16 1r	██████████		2,17095
06	Sant Jordi 10-12	GERMANS CAMPS S.L.	316,23m ²	4,7340
07	Sant Jordi 8	GERMANS CAMPS S.L.	392,18m ²	5,8710
08	Sant Jordi 6	GERMANS CAMPS S.L.	386,21m ²	5,7816
09	Sant Jordi/Molins de Rei	GERMANS CAMPS S.L.	1.831,55m ²	27,4184
10	Crta. Terrassa 11	GERMANS CAMPS S.L.	162,31m ²	2,4298
11	Crta. Terrassa 13	██████████	154,06m ²	2,3063
12	Crta. Terrassa 15	██████████	166,07m ²	2,4861
13	Crta. Terrassa 17	██████████	167,04m ²	2,5006
14	Crta. Terrassa 19	GERMANS CAMPS S.L.	159,35m ²	2,3855
15	Crta. Terrassa 21	██████████	163,04m ²	2,4407
16	Crta. Terrassa 21 bis	GERMANS CAMPS S.L.	159,54m ²	2,3883
17	Crta. Terrassa 23	GERMANS CAMPS S.L.	320,44m ²	4,7970
18	Crta. Terrassa 25	GERMANS CAMPS S.L.	155,59m ²	2,3292
19	Crta. Terrassa 27-29	GERMANS CAMPS S.L.	324,65m ²	4,8600
20	Crta. Terrassa 31	GERMANS CAMPS S.L.	156,86m ²	2,3482
21	Crta. Terrassa 33	GERMANS CAMPS S.L.	164,82m ²	2,4674
22	Crta. Terrassa 35	GERMANS CAMPS S.L.	153,50m ²	2,2979
23	Crta. Terrassa 37	GERMANS CAMPS S.L.	141,57m ²	2,1193
			6.680,00m²	100%

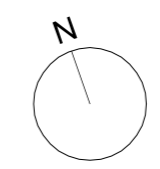
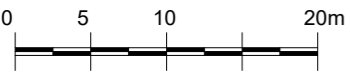
ELABORACIÓ DE LA CARTOGRAFIA
 Segons:
 - TOPOGRÀFIC
 - PARCEL·LARI AJUNTAMENT DE SABADELL
 - INFORMACIÓ CADASTRE

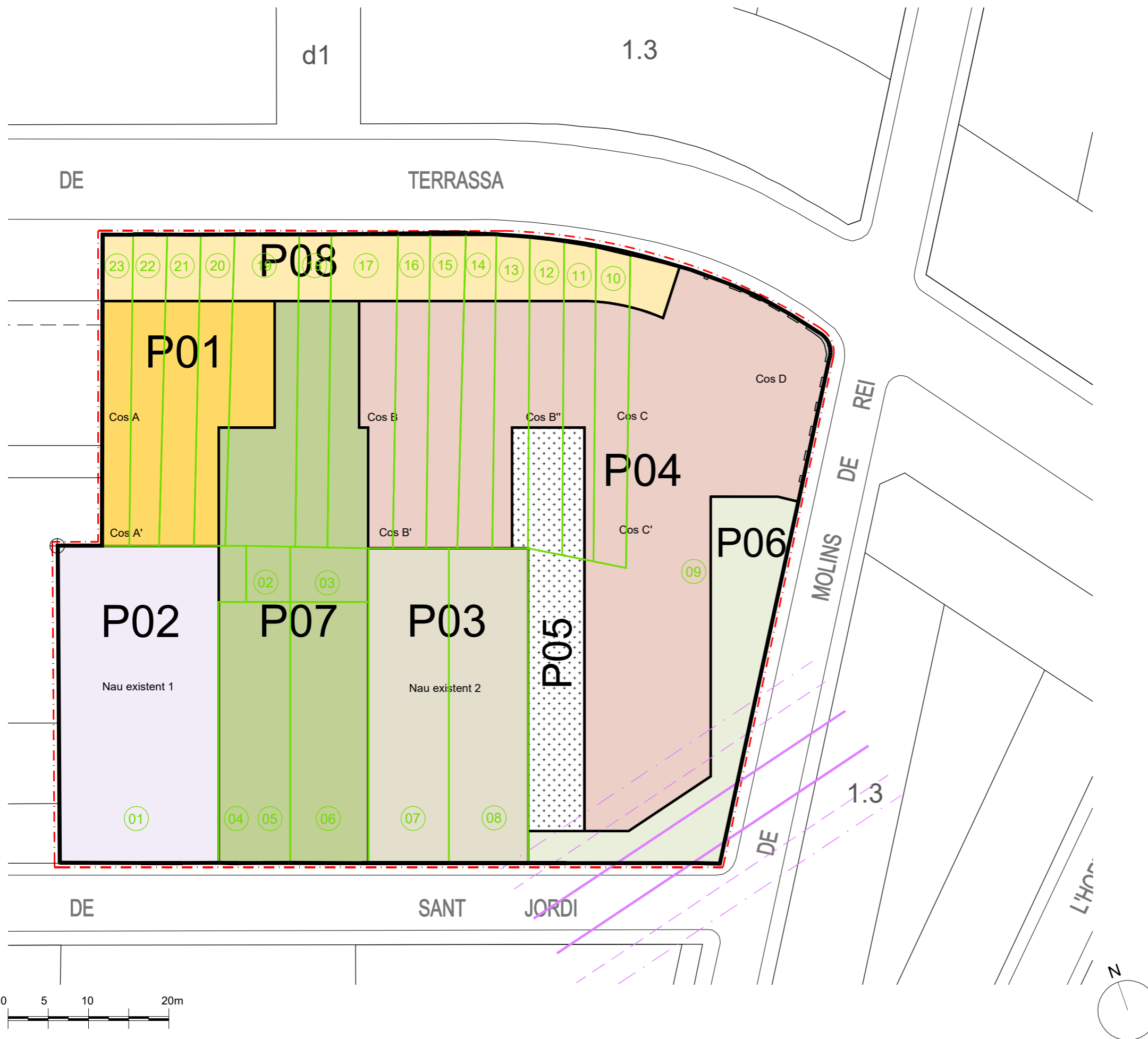




Parcel·les	
P01	Superfície: 552,71m ² HPP
P02	Superfície: 788,06m ² Nau industrial 01
P03	Superfície: 780,00m ² Nau industrial 02
P04	Superfície: 2.039,65m ²
P05	Superfície: 381,58m ² Solar mancomunitat
P06	Superfície: 399,00m ² Cessió ajuntament
P07	Superfície: 1.173,00m ² Cessió ajuntament
P08	Superfície: 566,00m ² Cessió ajuntament
TOTAL:	6.680,00m²

Servitud	
	Servitud d'ús públic a la planta baixa 377m²

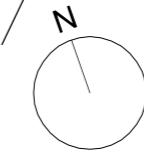
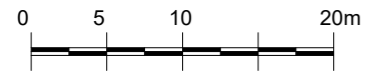




Parcel·les

- P01
- P02
- P03
- P04
- P05
- P06
- P07
- P08

- Parcel·les aportades
- Àmbit de la reparcel·lació 6.680m²



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

**Annex c) Informe de valoració de vols
incompatibles**

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1

“Passatge dels Ferrocarrils” – Àmbit Rambla Iberia

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ INCOMPATIBLE

GENER 2025

SUPERFÍCIES

- Les superfícies de les edificacions no compatibles es van determinar amb els següents bases:

- o **Aixecament topogràfic** perimetral de la zona, visat. Elaborat per “Titania topografia, [REDACTED]”
Document de la MPG96, annex 2
- o **Fotos aèries** de Google Maps
- o Informació cartogràfic del **parcel·lari** de l’ajuntament de Sabadell
- o Informació de **Cadastre** per les habitatges de la ctra. Terrassa núm 13,15,21 i Carrer Sant Jordi núm 14-16.

Cal destacar que l’habitatge a la Ctra. Terrassa núm. 17 figura a la informació del cadastre com a Planta baixa +2, mentre a les fotos aèries es clarament un edifici de planta +1, tal com els edificis veïns. La superfície comptabilitzada per aquest habitatge es de 249,38 segons la informació de la cartografia realitzada.

- o **Aixecament del conjunt industrial** i oficines dels Germans Camps realitzat per [REDACTED] dins de l’ “Estudi històric i arquitectònic de la fàbrica Germans Camps”.
Document de la MPG96, annex 1.

Valors BASE de preu de construcció :

Son els preus de referència de tipologia segons el Butlletí Econòmic de la Construcció:

(BEC) – tercer trimestre 2024

Els valors base per determinar el preu de construcció de l'edificació estan basats a les següents tipologies:

- Habitatge senzill de 2 plantes entre mitgeres **1.352,97€/m²**
- Construcció mixta de 2 plantes de oficines i taller a la planta baixa, sota coberta de dent de serra. **824,16 €/m²**

Els imports inclouen el 2% de Seguritat i Salut, i el 13,75% de honoraris tècnics i llicències d'obra, com indica el BEC per els habitatges , i 8,12% per oficines i tallers

Coeficients de reducció

Es va utilitzar els coeficients de reducció segons document "**Real Decreto 1020/1993**, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana."

1. Coeficient de valor de la construcció segons qualitat

Segons quadre de coeficients de valor de les construccions de la norma 24 del Real decret 1020/1993

- Habitatges al carrer Sant Jordi 14-16, Ctra. Terrassa 19 , Ctra. Terrassa 35 i 37:

Ús: Residencial

Classe: Habitatge col·lectiva de caràcter urbà

Modalitat: 1.1.2 Illa tancada,

Categoria 3

Coeficient = 1.15

- Habitatges a la Ctra. de Terrassa, Ctra. Molins de Rei

Ús: Residencial

Classe: Habitatge unifamiliar de caràcter urbà

Modalitat: 1.2.2 En línia o Illa tancada

Categoria 3

Coeficient = 1.35

Categoria 4:

Coeficient = 1.15

- Annexos als habitatges al carrer Sant Jordi 14-16:

Ús: Residencial

Classe: Habitatge col·lectiva de caràcter urbà

Modalitat: 1.1.3 Garatges, trasters i locals en estructura

Categoria 3

Coeficient = 0.62

- Annexos als habitatges a la Ctra. de Terrassa, Ctra. Molins de Rei

Ús: Residencial

Classe: Habitatge col·lectiva de caràcter urbà

Modalitat: 1.2.3 Garatges i porxos a la planta baixa

Categoria 3

Coeficient = 0.75

Categoria 4:

Coeficient = 0.65

- Naus industrials

Ús: industrial

Classe: Naus de fabricació i emmagatzematge

Modalitat: 2.1.1 Fabricació en una planta

Categoria 2 (naus amb protecció patrimonial)

Coeficient = 0.90

Categoria 3

Coeficient = 0.75

Categoria 4

Coeficient = 0.60

- Oficines "Germans Camps" a la Ctra. Molins de Rei

Ús: Oficines

Classe: Edifici mixt

Modalitat: 3.2.2 Unit a l'indústria

Categoria 3

Coeficient = 1.10

2. Coeficient reductor per antiguitat de la construcció :

Segons taula dels coeficients H de la norma 13 del Real decret 1020/1993

L'any de construcció utilitzat es segons l' informació de cadastre

Any de construcció	Antiguitat	Ús	Categoria	Coeficient
1920, 1928, 1930	90 i mes	1	3-6	0.32
		2	3-6	0,28
1936:	85 a 89 anys	1	3-6	0,33
		2	1-2	0,36
1940:	80 a 84 anys	1	3-6	0.35
		2	3-6	0.31
1950:	70 a 74 anys	1	3-6	0.39
		2	3-6	0.35
1960:	60 a 64 anys	1	3-6	0.43

Coeficient reductor per l'estat de la conservació de la construcció

Segons coeficients I de la norma 13 del Real decret 1020/1993

Estat de conservació:

- **Normal:**
Construccions que, malgrat la seva edat, qualsevol que fos aquesta, no necessiten reparacions importants

Factor 1,00

- **Regular :**

Construccions que presenten defectes permanents, sense que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat

Factor 0,85

- **Deficient:**
Construccions que necessiten reparacions de relativa importància, comproment les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat
Factor 0,50

- **Ruinós:**
Construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna

Factor 0,00

QUADRES DE CàLCUL

1. QUADRE DE CàLCUL DE SUPERFÍCIES
2. QUADRE DE CàLCUL DE LA VALORACIÓ

REPARCEL·LACIÓ UA-1

CALCUL VALOR EDIFICACIÓ INCOMPATIBLE- INDEMNITZACIONS A FAVOR

SUPERFÍCIES

GENER 2025

Ús industrial

Habitatge AMB ocupació

Habitatge SENSE ocupació

Annexos a l'habitatge i altres usos

Oficines

SUPERFÍCIES

Núm.	UBICACIÓ	PROPIETÀRIES	RESIDENCIAL			ANNEXOS I ALTRES USOS		INDUSTRIAL	OFICINES		TOTAL	CADASTRE	ANY
			PB	P1	P3	PB	P1	PB	P1				
01	c. Sant Jordi 18-28	Germans Camps SL						811,20			811,2		
02	c. Sant Jordi 16 int	Germans Camps SL						37,91			37,91	Conjunt	1936
03	c. Sant Jordi 12 int	Germans Camps SL						65,83			65,83		
04	c. Sant Jordi 14-16 PB		138,06					109,01			247,07	247	1950
05	c. Sant Jordi 14-16 Pr			138,06							138,06	138	1950/1996
06	c. Sant Jordi 10-12	Germans Camps SL						316,36			316,36		
07	c. Sant Jordi 8	Germans Camps SL						392,06			392,06		
08	c. Sant Jordi 6	Germans Camps SL						386,21			386,21	Conjunt	1936
09	c. Sant Jordi/Molins de Rei	Germans Camps SL	123,84	103,22				1025,27	356,72	312,55	1960,02		
10	Crtra Terrassa 11	Germans Camps SL	116,33	71,52				20,72			208,57	236	1930
11	Crtra Terrassa 13		84,53	62,88				23,60	17,14		188,15	188	1920
12	Crtra Terrassa 15		75,31	71,03				36,95	16,26		199,55	199	1920
13	Crtra Terrassa 17		133,83	75,01				20,27	20,27		249,38	260	1995
14	Crtra Terrassa 19	Germans Camps SL		67,99					6,81	159,32	234,12	291	1920
15	Crtra Terrassa 21		79,06	44,09				18,45	49,55		191,15	191	1920
16	Crtra Terrassa 21 bis	Germans Camps SL	105,88	64,33						53,71	223,92		
17	Crtra Terrassa 23	Germans Camps SL	77,81	77,81						106,16	261,78		
17		Germans Camps SL	120,15	60,26							180,41	Conjunt	1928
18	Crtra Terrassa 25	Germans Camps SL						220,98			220,98		
19	Crtra Terrassa 27	Germans Camps SL		59,56	59,56					155,76	274,88	270	1950
	Crtra Terrassa 29		54,93	80,59						104,33	239,85	312	1940
20	Crtra Terrassa 31	Germans Camps SL	57,93	79,01						98,94	235,88	304	1950
21	Crtra Terrassa 33	Germans Camps SL	58,46	58,46						106,37	223,29	274	1940
22	Crtra Terrassa 35	Germans Camps SL	69,78	57,72				26,69			154,19	159	1890/1960
23	Crtra Terrassa 37 PB	Germans Camps SL	81,36					7,27		44,11	132,74		
23	Crtra Terrassa 37 P1	Germans Camps SL		72,81							72,81	232	1950
			1377,26	1244,35	59,56		280,66	110,03		356,72	312,55		
TOTAL			2681,17				390,69	4105,24	669,27		7846,37	8029	
							7846,37						






CALCUL VALOR EDIFICACIÓ INCOMPATIBLE- INDEMNITZACIONS A FAVOR											GENER 2025			
VALORS BEC 2024 - 3 TRIMESTRE											Valor base BEC			
Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - AMB ocupació											1.352,97 €/m2			
Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - SENSE ocupació														
Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - sense ocupació - DETERIORAT														
Nau industrial i oficines amb coberta de dent de serra											824,16 €/m2			
Oficines											824,16 €/m2			
Construccions annexos i altres usos														
											F1	C1	C2	= Sup x VALORxF1xC1xC2
PROPIETÀRIES	UBICACIÓ	US	SUP CARTOGRAFIA - m2 construïdes	EMPADRONAT	En ùs	Any de construcció	Modalitat i categoria	Coefficient valor construcció	Coefficient red. antiguitat	Coefficient red. Estat de construcció	VALOR EDIFICACIÓ			
01	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 18-28	Industrial	811,20		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	184.121,04		
02	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 16 int	Industrial	37,91		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	8.604,57		
03	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 12 int	Industrial	65,83		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	14.941,68		
04		c. Sant Jordi 14-16 PB	Residencial	138,06		SI	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	1,00	83.775,78		
			Annexos	109,01		SI		1.1.3.3	0,62	0,39	1,00	35.662,42		
05		c. Sant Jordi 14-16 Pr	Residencial	138,06		SI	1950/1996	1.1.2.3	1,15	0,49	1,00	105.256,75		
06	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 10-12	Industrial	316,36		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	71.805,39		
07	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 8	Industrial	392,06		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	88.987,29		
08	Germans Camps SL	c. Sant Jordi 6	Industrial	386,21		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	87.659,50		
09	Germans Camps SL	c. Sant Jordi/Molins de Rei	Industrial	1025,27		NO	1936	2.1.1.2	0,90	0,36	0,85	232.709,29		
			Residencial	227,06		SI	1936	1.2.2.3	1,35	0,33	0,85	116.330,99		
			Annexos	38,42		SI		1.2.3.3	0,75	0,33	0,85	10.935,53		
			Oficina	669,27		SI	1936	3.2.2.3	1,10	0,36	0,85	185.663,70		
10	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 11	Residencial	187,85		NO	1930	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	46.764,60		
			Industrial	20,72		NO	1930	2.1.1.4	0,60	0,28	0,85	2.438,54		
11		Ctra Terrassa 13	Residencial	147,41		SI	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,85	62.385,24		
			Annexos	40,74		SI	1920	1.2.3.4	0,65	0,32	0,85	9.745,22		
12		Ctra Terrassa 15	Residencial sense ocupació	199,55	NO	TAPIAT	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	49.677,27		
13		Ctra Terrassa 17	Residencial sense ocupació	249,38	NO	NO	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	62.082,27		
14	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 19	Industrial	159,32		ET	1920	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	13.787,04		
			Residencial	67,99	NO	NO	1920	1.1.2.3	1,15	0,32	0,50	16.925,87		
			Annexos	6,81		NO	1920	1.2.3.3	0,75	0,32	0,50	1.105,65		
15		Ctra Terrassa 21	Residencial	123,15		SI	1920	1.2.2.4	1,15	0,32	0,85	52.118,19		
			Annexos	68,00		SI	1920	1.2.3.4	0,65	0,32	0,85	16.265,95		
16	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 21 BIS	Residencial	170,21		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	42.373,18		
			Industrial	53,71		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	4.647,89		
17	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 23	Residencial	155,62		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	38.741,05		
			Residencial	180,41		NO	1928	1.2.2.4	1,15	0,32	0,50	44.912,43		
			Industrial	106,16		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	9.186,75		
18	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 25	Industrial	220,98		NO	1928	2.1.1.3	0,75	0,28	0,50	19.122,90		
19	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 27	Residencial	119,12		NO	1950	1.2.2.4	1,15	0,39	0,50	36.141,43		
			Industrial	155,76		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	16.848,71		
	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 29	Residencial	135,52		TAPIAT	1940	1.2.2.4	1,15	0,35	0,50	36.900,09		
			Industrial	104,34		NO	1940	2.1.1.3	0,75	0,31	0,50	9.996,67		
20	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 31	Residencial	136,94		TAPIAT	1950	1.2.2.4	1,15	0,39	0,50	41.548,08		
			Industrial	98,94		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	10.702,44		
21	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 33	Residencial	116,92		NO	1940	1.2.2.4	1,15	0,35	0,50	31.835,59		
			Industrial	106,37		NO	1940	2.1.1.3	0,75	0,31	0,50	10.191,16		
22	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 35	Residencial	127,50		TAPIAT	1890/1960	1.1.2.3	1,15	0,43	0,50	42.651,53		
			Annexos	26,69		SI	1890/1960	1.1.3.3	0,62	0,43	0,50	4.813,57		
23	Germans Camps SL	Ctra Terrassa 37	Residencial	81,36		NO	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	0,50	24.684,91		
			Industrial	44,11		NO	1950	2.1.1.3	0,75	0,35	0,50	4.771,42		
			Annexos	7,27		NO	1950	1.2.3.4	0,65	0,39	0,50	1.246,72		
		Ctra Terrassa 37 Planta 1		72,81	Lola Balbuena	SI	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	0,85	37.554,38		
TOTAL				7846,38								2.028.620,67		

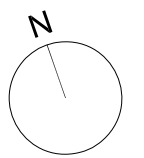
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

CI_01	PLÀNOL GENERAL
CI_02	HABITATGES - PLANTA BAIXA
CI_03	HABITATGES – PLANTA 1 i 2
CI_04	INDUSTRIA
CI_05	OFICINES



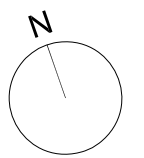
ELABORACIÓ DE LA CARTOGRAFIA
 Segons:
 - TOPOGRÀFIC
 - PARCEL·LARI AJUNTAMENT DE SABADELL
 - FOTO AÈRIA
 - AIXECAMENT DE LA FÀBRICA GERMANS CAMPS DE L'ESTUDI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC ELABORAT PER DAVID LAUDO CORTINA
 - INFORMACIÓ CADASTRE

-  EDIFICI INDUSTRIAL
-  DESPATX GERMANS CAMPS
-  PATI LLIURE DE CONSTRUCCIÓ
-  CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL - COS PRINCIPAL
-  ANNEXOS A L'HABITATGE I ALTRES USOS






- EDIFICI INDUSTRIAL
- DESPATX GERMANS CAMPS
- PATI LLIURE DE CONSTRUCCIÓ
- HABITATGE AMB OCUPACIÓ
- HABITATGE DESOCUPAT
- ANNEXOS A L'HABITATGE I ALTRES USOS

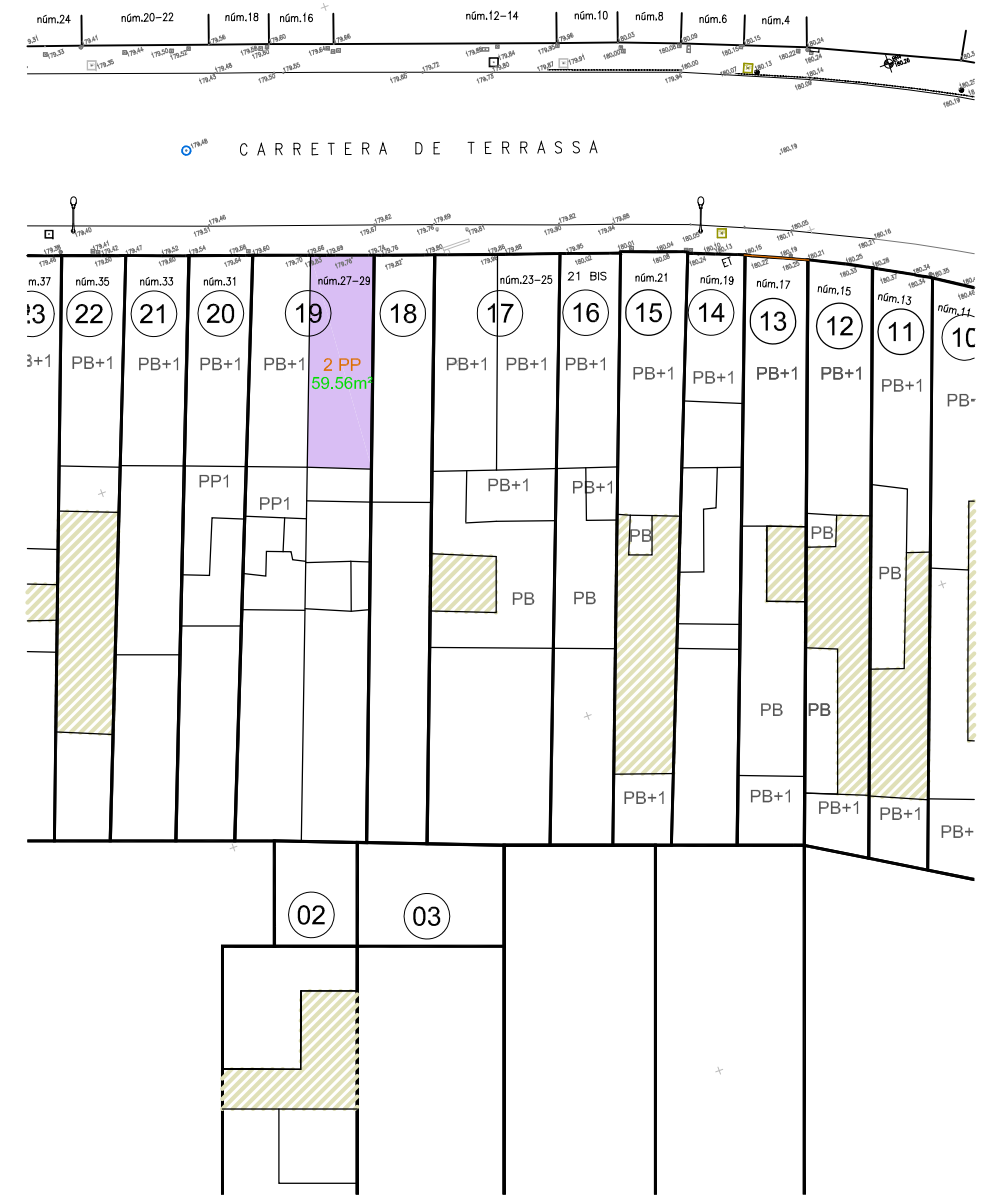


PLANTA BAIXA





 <p>LRC ARQUITECTURA info@lrcarquitectura.com 93.725.45.07</p>	<p>ARQUITECTE:</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div>	<p>PROPIETAT:</p> <p>JUNTA DE COMPENSACIÓ "UA-1 PASSATGE DELS FERROCARRILS"</p>	<p>DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:</p> <p>PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 "PASSATGE DELS FERROCARRILS" ÀMBIT: RAMBLA D'IBÈRIA SABADELL</p>	<p>GENER 2025</p>	<p>PLANOL, ESCALA I NÚMERO:</p> <p>EDIFICACIÓ INCOMPATIBLE HABITATGE Planta baixa E: 1/500 (A3)</p>
---	--	---	---	-------------------	---

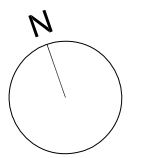


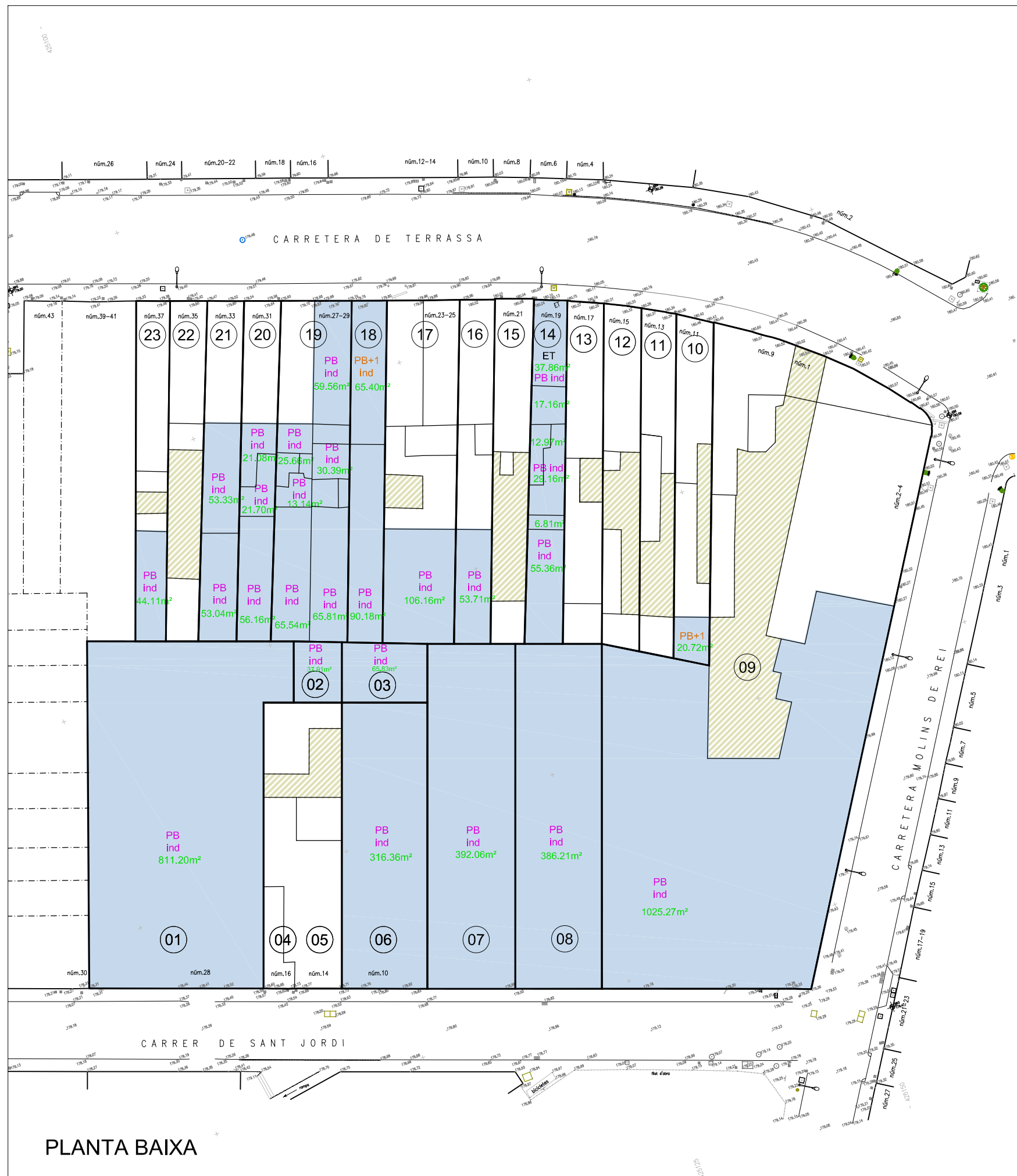
PLANTA 1



PLANTA 2

-  PATI LLIURE DE CONSTRUCCIÓ
-  HABITATGE AMB OCUPACIÓ
-  HABITATGE DESOCUPAT
-  ANNEXOS A L'HABITATGE I ALTRES USOS



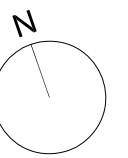


PLANTA BAIXA



PLANTA 1

- EDIFICI INDUSTRIAL
- OFICINES
- PATI LLIURE DE CONSTRUCCIÓ
- CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL







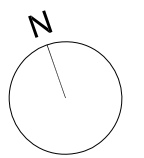


PLANTA BAIXA



PLANTA 1

-  EDIFICI INDUSTRIAL
-  OFICINES
-  PATI LLIURE DE CONSTRUCCIÓ
-  CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL - COS PRINCIPAL



<p>LRC ARQUITECTURA info@lrcarquitectura.com 93.725.45.07</p>	<p>ARQUITECTE: [REDACTED]</p>	<p>PROPIETAT: JUNTA DE COMPENSACIÓ "UA-1 PASSATGE DELS FERROCARRILS"</p>	<p>DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 "PASSATGE DELS FERROCARRILS" ÀMBIT: RAMBLA D'IBÈRIA SABADELL</p>	<p>GENER 2025</p>	<p>PLANOL, ESCALA I NÚMERO: EDIFICACIÓ INCOMPATIBLE OFICINES E: 1/500 (A3)</p>
---	-----------------------------------	--	--	-------------------	--

CI_05

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

**Annex e) Certificat acord de la Junta de
Compensació de 02-07-2024**

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

Annex f) Testimonis de venda habitatge lliure



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



otEBROSA
ISAMadrid



Piso en venta en calle Bosch

El Centre, Sabadell

265.000 €

Obra nueva 81 m² | 2 hab. | Bajo exterior co



1/32



Guardar



Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

BiC Centre es un pequeño oasis entre las calles del centro de Sabadell, un residencial premium que aúna 34 amplias y luminosas viviendas de 1 a 4 dormitorios con terraza y una exclusiva zona común.

Todas las viviendas son exteriores y gozan de abundante luz natural. Hemos cuidado al detalle la distribución y las altas calidades que posee la promoción, que cuenta también con la máxima eficiencia energética. Además, el cliente tendrá a su disposición un programa de personalización para su vivienda donde encontrará opciones de

distribución y calidades para adaptar su hogar con los acabados que mejor le definan.

Dúplex con terrazas de grandes dimensiones..
. bajos con amplios espacios abiertos... En sí,
BiC Centre recoge todos los extras para que

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **EBROSA** por chat.

Características básicas

81 m² construidos

2 habitaciones

1 baño

Terraza

Promoción de obra nueva

Armarios empotrados

Calefacción individual: Bomba de
frío/calor

Edificio

Bajo exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A** 

Emisiones: **A** 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

pisos disponibles en venta

Piso

278.000 €

3 dorm

121 m²

1ª planta

Terraza

Piso

308.000 €

3 dorm

121 m²

Piso

323.000 €

3 dorm

148 m²



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

metrovacesa signal metrovacesa
Madrid



Obra nueva Tetuán, metrovacesa

Gràcia, Sabadell

Desde **278.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

 **Guardar**

 **Descartar**

 **Compartir**

Comentario del anunciante

Disponible en: **Español** | **Otros idiomas** ▾

¡En construcción!

Tetuán, una nueva obra en Sabadell, Barcelona.

Tetuán es una promoción ubicada en Sabadell de 68 viviendas plurifamiliares de 1, 2, 3 y 4 habitaciones. Las viviendas disponen de unas excelentes distribuciones, con superficies útiles desde 40 hasta 110 m². Dispone en 2 plantas sótano de garajes y trasteros, además el conjunto residencial posee una amplia zona comunitaria con especies arbustivas autóctonas y aromáticas donde poder disfrutar con su magnífica piscina. Además, incluye una zona de locales comerciales en la planta baja, añadiendo aún más comodidad y opciones a este conjunto residencial.

Esta promoción es un referente de calidad medio ambiental y urbano. Su buena ubicación en Sabadell le sitúa en una zona residencial bien comunicada, con fácil acceso a servicios

Características básicas

Edificio de nueva planta

Pisos de 3 habitaciones

 [Dossier / folleto informativo\(2 MB\)](#)

 [Memoria de calidades\(3 MB\)](#)

Zonas comunes

Ascensor

Zonas verdes

Piscina

puerta blindada

Certificado energético del edificio terminado

Consumo: **A**

Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

[« Promociones en Gràcia](#)

Ubicación

Calle del Bruc

Distrito Gràcia

Sabadell

Vallès Occidental, Barcelona



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



SALAS OTSALAS
S. Sabadell



Piso en venta en ronda d'Euro

Can Llong, Sabadell

258.900 €

Obra nueva 82 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior



Guardar



Descartar

Compartir

1/6

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas ▾

OBRA INICIADA

Europa Can Llong II es una promoción de obra nueva de 50 viviendas situada en la zona de Can Llong de Sabadell. Esta promoción está rodeada de zonas verdes y cerca de múltiples servicios como: colegios, supermercados, restaurantes, Club Natación Sabadell, etc.

Las viviendas, totalmente exteriores, contarán con 1, 2, 3 o 4 dormitorios, amplias terrazas, abundante luz natural y una distribución práctica y funcional. Además, el

edificio dispondrá de un alto nivel de calificación energética, lo cual permitirá beneficiarse de un mayor ahorro, mayor confort térmico, acústico, luminoso y, a su vez, reducirá las emisiones de CO₂ para proteger nuestro planeta.

La promoción contará, también, con una zona comunitaria ajardinada, parking y trasteros.

La promoción de obra nueva destaca por disfrutar de excelentes comunicaciones en sus inmediaciones, tanto en transporte público como en privado. Can Llong Fase 2 se encuentra a 2 minutos de la autopista C-58, que conecta la zona del Vallés con Barcelona. Así mismo, a tan solo 5 minutos andando se puede llegar a las paradas de autobús Madrid y Juvenal; y en 20 minutos a pie a la estación Sabadell Norte, donde se encuentran los trenes de FGC y Cercanías.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:

Viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios.

Cocinas equipadas con electrodomésticos de marcas de reconocido prestigio: campana integrada, placa de cocción de inducción y horno eléctrico multifunción.

Baños equipados con radiadores eléctricos.

Persianas enrollables con aislamiento térmico.

Climatización con bomba de calor frío y calor por conductos y producción de agua caliente sanitaria mediante un sistema de aerotermia con alta eficiencia energética.

Luminarias de bajo consumo en zonas comunes.

Aislamientos térmicos y acústicos de primera calidad.

Carpintería exterior con rotura de puente térmico y acristalamiento doble con cámara de aire.

Garaje comunitario y plazas de aparcamiento con preinstalación para la carga de vehículos eléctricos.

Trasteros.

Ascensor.

Plaza de garaje incluida en el precio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **SALAS** por chat.

Características básicas

82 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Promoción de obra nueva

Edificio

Planta 2^a exterior

Con ascensor

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A** 20 kWh/m² año

Emisiones: **A** 3 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace 20 días



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



SALAS OTSAS
S. Sabadell



Dúplex en venta en calle Mig

El Centre, Sabadell

447.000 €

Obra nueva 131 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior



Guardar



Descartar

Compartir



Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▼

OBRA INICIADA

Migdia 2.0 es una exclusiva promoción de obra nueva ubicada en el centro de Sabadell, en la Plaça de Vila Arrufat, a 4 minutos a pie del Ayuntamiento y rodeada de la principal zona comercial y cultural de la ciudad. Se trata de una promoción formada por 17 viviendas, zona comunitaria con piscina, garaje y trasteros.

Las viviendas, totalmente exteriores, contarán con amplias terrazas, abundante luz natural, distribución funcional y un alto nivel

de calificación energética, lo cual permitirá beneficiarse de un mayor ahorro, mayor confort térmico, acústico y luminoso y menores emisiones de CO₂ para proteger nuestro planeta. Destacan los áticos tipos dúplex con amplias terrazas de hasta 48 m².

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:

Viviendas de 1, 2, 3, 4 y 5 dormitorios.

Zona comunitaria con piscina.

Amplias terrazas.

Áticos dúplex con grandes terrazas de hasta 48 m².

Cocinas equipadas con electrodomésticos de marcas de primer nivel: campana extractora, placa de inducción, horno eléctrico multifunción y microondas.

Armarios empotrados.

Baños equipados con radiadores eléctricos.

Persianas de aluminio enrollables con aislamiento térmico.

Climatización con bomba de calor frío y caliente por conductos y producción de agua caliente sanitaria mediante un sistema de aerotermia de elevada eficiencia energética.

Luminarias de bajo consumo en zonas comunes.

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico y acristalamiento doble con cámara de aire.

Aislamientos térmicos y acústicos de primera calidad.

Garaje comunitario con previsión de instalación de tomas de carga para coche eléctrico.

Trasteros.

Ascensor.

Videoportero.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **SALAS** por chat.

Características básicas

131 m² construidos

3 habitaciones

3 baños

Terraza

Plaza de garaje por 26.000 €
adicionales

Promoción de obra nueva

Armarios empotrados

Trastero

Edificio

Planta 2ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **B** 29 kWh/m² año

Emisiones: **A** 5 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace más de
2 meses

[« Viviendas en El Centre](#)

pisos disponibles en venta

Piso

216.000 €

2 dorm

73 m²

ext.

Terraza

Piso

251.000 €

3 dorm

92 m²

Piso

276.000 €

3 dorm

105 m²

Piso

276.000 €

3 dorm

116 m²



1/8

ext.

Terraza

🚩 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Obra nueva Residencial Calders, Premier España

Sol i Padris - Sant Oleguer, Sabadell

Desde **216.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Residencial Calders, una exclusiva promoción en venta de pisos de obra nueva de 2 y 3 dormitorios en el barrio del Eixample de Sabadell, a tan solo 10 minutos caminando del centro. Disponibilidad de viviendas en planta baja con grandes terrazas. Proyecto perfectamente comunicado con todo el entorno por el fácil acceso de entrada y salida de la ciudad, y muy cerca de instalaciones deportivas y gran variedad de servicios. Esta promoción exclusiva consta de solo 52 viviendas de renta libre, lo que garantiza una atmósfera selecta y tranquila para sus residentes.

No te pierdas nuestra exclusiva promoción de pisos de obra nueva en el codiciado barrio del Eixample de Sabadell, con opciones de 2 y 3 dormitorios, esta emocionante oferta de viviendas está diseñada para brindar comodidad en una ubicación privilegiada.

Situado a solo 10 minutos a pie del centro de la ciudad, nuestro proyecto ofrece la combinación perfecta de tranquilidad y acceso conveniente a todas las comodidades urbanas. Además, disponemos de viviendas en planta baja con amplias terrazas, perfectas para disfrutar del aire libre y el clima mediterráneo.

Nuestro proyecto está perfectamente comunicado con todo el entorno, gracias a su fácil acceso de entrada y salida de la ciudad. Además, estarás cerca de instalaciones deportivas y una gran variedad de servicios, desde supermercados hasta centros educativos y de salud.

¡Asegura tu lugar en esta emocionante comunidad hoy mismo y comienza a disfrutar del mejor estilo de vida en el corazón de Sabadell!

Características básicas

Edificio de nueva planta

Pisos de 2 y 3 habitaciones

 [Certificado energético\(827 KB\)](#)

Zonas comunes

Ascensor

Certificado energético de proyecto

Consumo:  21 kWh/m² año

Emisiones:  3 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

 **Anuncio actualizado hace más de un mes**

[« Promociones en Sol i Padris - Sant Oleguer](#)

Ubicación

Calle Calders, 157

Barrio Sol i Padris - Sant Oleguer

Distrito La Creu de Barberà - Avinguda -

Eixample

Sabadell

Vallès Occidental, Barcelona



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Ático en venta en calle Sant F

El Centre, Sabadell

475.000 €

Obra nueva 119 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior



1/11



Guardar



Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) ▾

Terraza de 20,80 m2.

Pisos de obra nueva de 2 y 3 dormitorios.
Disponibles también plantas bajas y áticos
con grandes terrazas.

Promoción en el centro de Sabadell, junto a
la Rambla eje comercial de la Ciudad.

Promoción exclusiva con 32 viviendas
únicamente de renta libre. Parking y trastero
no incluido en el precio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Premier España** por chat.

Características básicas

119 m² construidos, 82 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Promoción de obra nueva

Calefacción individual

Edificio

Planta 3ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A** 26 kWh/m² año

Emisiones: **A** 4 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace un día

[« Vivendas en El Centre](#)

idealista

pisos disponibles en venta

Piso

306.000 €

2 dorm

75 m²

Bajo ext.

Terraza

Piso

314.900 €

3 dorm

89 m²

Piso

329.500 €

3 dorm

87 m²



Piso

330.000 €

4 dorm

87 m²

1ª planta ext.

Plaza de garaje incluida en el precio

Terraza

1/13

Piso

334.000 €

3 dorm

87 m²

2ª planta ext.

Piso

336.000 €

3 dorm

87 m²

3ª planta ext.

Dúplex

374.000 €

3 dorm

115 m²

2ª planta ext.

Terraza

Dúplex

379.000 €

3 dorm

115 m²

2ª planta ext.

Terraza

Dúplex

422.000 €

3 dorm

131 m²

2ª planta ext.

Terraza

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto



Obra nueva Jardins de Ponent, Century 21 - Amg Sabadell

El Centre, Sabadell

Desde **306.000 €**

Pisos, áticos y dúplex de 2, 3 y 4 habitaciones


Guardar


Descartar


Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas ▾

Descubre una vida de elegancia y comodidad en nuestro exclusivo edificio residencial de alto standing en una de las ubicaciones más codiciadas de Sabadell.

Ubicado estratégicamente en el corazón de la ciudad, disfrutarás de la proximidad a todos los puntos neurálgicos, con acceso rápido a la zona comercial del Eix Macià y al vibrante centro peatonal de Sabadell, donde encontrarás una amplia variedad de tiendas, restaurantes y ocio.

Este enclave privilegiado también ofrece una excelente conectividad, con accesos rápidos a

las autopistas C-58 y B-30, así como al aeropuerto de Sabadell (QSA), garantizando que estés siempre conectado con el mundo.

Sumérgete en la naturaleza en el cercano Parc Catalunya, un oasis verde de 40 hectáreas con senderos para caminar, correr y áreas de juego para los más pequeños.

Nuestro edificio cuenta con una extraordinaria orientación sur-oeste, bañando cada espacio con luz natural y ofreciendo vistas despejadas sin ningún edificio frente a la fachada principal.

Con un diseño vanguardista y acabados de alta calidad, nuestro edificio ofrece 42 elegantes viviendas, cada una con su propia terraza privada, así como 42 plazas de parking y 12 trasteros para tu conveniencia.

Además, disfruta de exclusivas comodidades, como una zona comunitaria, solarium y piscina, donde podrás relajarte y disfrutar del estilo de vida que te mereces.

Con un compromiso con la sostenibilidad, nuestro edificio cuenta con tecnología de última generación, incluyendo placas de energía solar, calefacción por gas natural y un sistema eficiente de gestión del agua.

No te pierdas la oportunidad de vivir en el lugar donde el lujo y la comodidad se encuentran. ¡Bienvenido a tu nuevo hogar en el corazón de Sabadell!

Características básicas

Edificio de nueva planta

Pisos, áticos y dúplex de 2, 3 y 4 habitaciones

Construcción

Fecha de entrega de llaves: cuarto trimestre 2024

Zonas comunes

Ascensor

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A**

Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace 2 horas

[« Promociones en El Centre](#)

Ubicación

Ponent, 74

Barrio El Centre

Distrito Centre

Sabadell

Vallès Occidental, Barcelona



¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

REALIA otRealia
Madrid



Piso en venta en Ferran Casal

El Centre, Sabadell

322.800 €

Obra nueva 132 m² | 3 hab. | Bajo exterior c



1/17



Guardar



Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [Otros idiomas](#) ▼

El residencial Essència de Sabadell ofrece una ubicación única en una zona céntrica, consolidada y con una comunicación privilegiada, con acceso directo a la Gran Vía y a las autopistas que cruzan la comarca del Vallés. Por su situación, estas viviendas de obra nueva en Sabadell tienen un gran potencial de revalorización en el futuro.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Realia** por chat.

Características básicas

132 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Promoción de obra nueva

Edificio

Bajo exterior

Con ascensor

Equipamiento

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **B** 

Emisiones: **B** 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace más de un mes

[« Viviendas en El Centre](#)



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

Explica'ns quin error has vist

CULMIA otocalmia
Madrid



Pis en venda a carrer de Vidal

El Centre, Sabadell

288.311 €

Obra nova 112 m² | 3 dorm. | 1a planta exter



1/33

Desar

Descartar

Compartir

Comentari de l'anunciant

Disponible en: **Català** | [Altres idiomes](#) ▼

Parc Tèxtil és una promoció formada per 65 habitatges de 2, 3 i 4 dormitoris amb terrassa, places de garatge i trasters. En els espais comuns de l'complex hi ha una piscina a la coberta de l'edifici amb unes vistes a espectaculars.

A més, disposa de locals comercials a la venda.

La promoció està situada en una Carrer Vidal 48-62, envoltada pels carrers Romeu, Quevedo i Covadonga de Sabadell. Es tracta d'una zona tranquil i agradable, amb tots els

serveis necessaris disponibles, entre la Torre de les Aigües i la Fira de Sabadell, al barri de Sant Oleguer a un pas de la zona més cèntrica i comercial de la població. Creuant la Gran Via connecta amb el centre neuràlgic i comercial de Sabadell. I a tan sols

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Culmia** per xat.

Característiques bàsiques

112 m² construïts

3 habitacions

2 banys

Terrassa

Promoció d'obra nova

Edifici

1a planta exterior

Amb ascensor

Equipament

Piscina

Certificat energètic del projecte

Consum: **B** ➤

Emissions: **B** ➤

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

i Anunci actualitzat fa més d'un mes



Hi ha algun error en aquest anunci?

Informa'ns per corregir-ho i ajudar altres persones.

Explica'ns quin error has vist



Residencial Sabadell - Trading Inmobiliario S.L. - Grup Ribé
Residencial Sabadell - Trading
Inmobiliario S.L. - Grup Ribé



Pis en venda a carrer Francesc

La Creu Alta, Sabadell

338.500 €

Obra nova 92 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior



Desar



Descartar



1/21

Compartir

Comentari de l'anunciant

Disponible en: Català | [Altres idiomes](#) ▼

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Viu a Sabadell com sempre has desitjat viure.

Iniciem precomercialització de la tercera i darrera fase del Residencial L'ILLA CREU ALTA de Sabadell.

El residencial L'ILLA CREU ALTA és una promoció única a la ciutat.

Iniciem precomercialització de la tercera i última fase, una contemporània i singular edificació de 10 plantes i 45 habitatges, en la qual podràs triar entre lluminosos pisos de 2 i 3 habitacions, tots ells amb àmplies terrasses o espectaculars àtics amb formidables vistes, tot això envoltat d'un jardí privat de més de 1.500 m2. amb piscina i zona infantil, un oasi al bell mig de la Creu Alta, molt a prop de l'Eix Macià, l'eix comercial més important de la ciutat i del Parc Catalunya, un enorme espai verd de 43 Ha. A més, el residencial L'ILLA CREU ALTA es troba a escassos minuts caminant de les estacions de FGC i RENFE; amb trens que connecten amb Barcelona cada 5 minuts; el centre de Barcelona a 30 minuts.

Sostenibilitat i medi ambient

Al residencial L'ILLA CREU ALTA ens prenem molt seriosament el teu confort i la sostenibilitat del planeta, els nostres habitatges gaudiran d'una qualificació energètica A, per aconseguir-ho utilitzem diferents eines com un sistema de climatització altament sostenible la microventilació mecànica a totes les habitacions reutilització de les aigües grises o la plantació de vegetació de baix consum hídric al jardí comunitari, cuidem el medi ambient i cuidem la teva economia. Som una promotora residencial d'obra nova del segle XXI.

Terrasses les grans protagonistes

Tots els habitatges disposaran d'amplíssimes terrasses d'entre 17 i 60 m2, habitatges on es confon l'interior amb l'exterior, terrasses on gaudir un bon llibre o de fantàstics sopars amb la teva família o amics

Preu 2 habitacions a partir de 259.900 €

Preus 3 habitacions a partir de 317.300 €

Darrer pis fase 2 per entrega immediata
(99m2 + 75m2 terrassa) 444.740€.

*Els pàrquings i trasters no estan inclosos en el preu.

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb - **Residencial Sabadell - Trading Inmobiliario S.L. - Grup Ribé** per xat.

Característiques bàsiques

92 m² construïts

3 habitacions

2 banys

Terrassa

Promoció d'obra nova

Edifici

1a planta exterior

Amb ascensor

Equipament

Piscina

Jardí

Certificat energètic del projecte

Consum: **A** 

Emissions: **A** 

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

i Anunci actualitzat fa més de 9 mesos

«« [Habitatges en La Creu Alta](#)

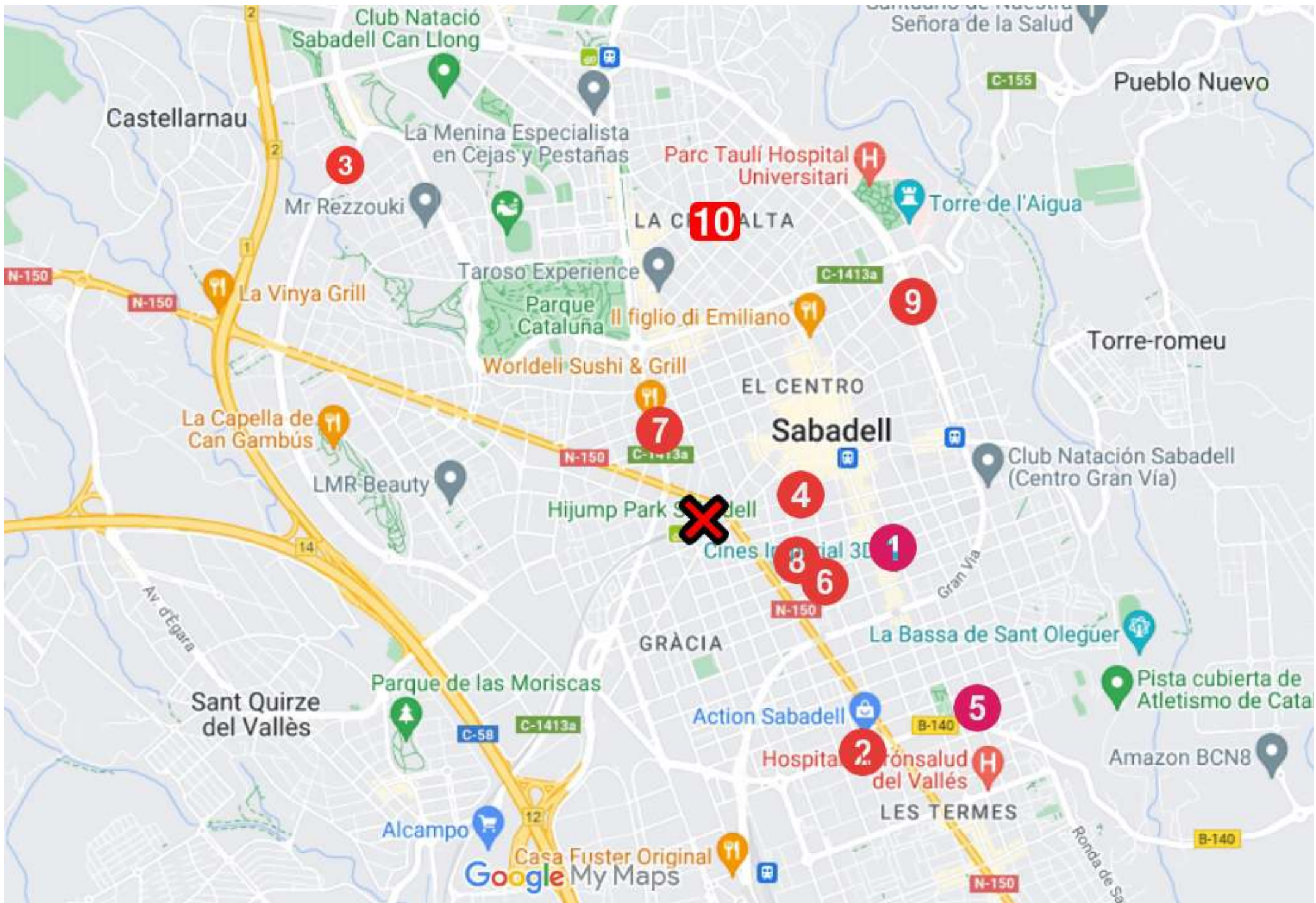
Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

**Annex g) Plànol testimonis de venda
habitatge lliure**



Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

Annex h) Plànol finques en règim de lloguer

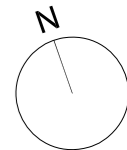


FINQUES EN RÈGIM DE LLOGUER



Ctra TERRASSA núm. 37 - Planta primera:

81.36m²



JUNTA DE COMPENSACIÓ

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1
 "PASSATGE DELS FERROCARRILS" ÀMBIT: RAMBLA D'IBÈRIA SABADELL

FINQUES EN RÈGIM DE LLOGUER

E: 1/500 (A3)

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

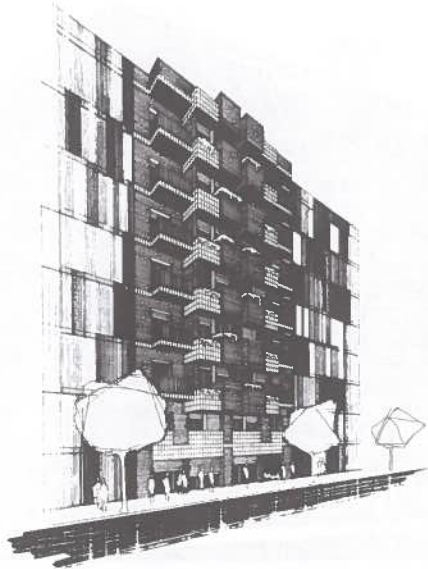
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

Annex i) Fitxa BEC

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

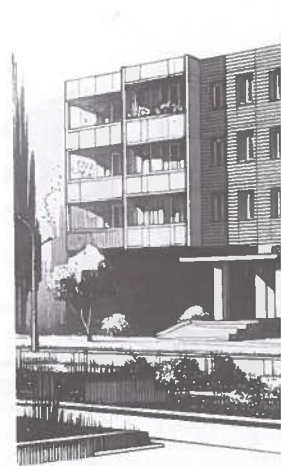
Movimiento de tierras	6,56	*Energía solar (A.C.S.)	50,46
Cimentación	12,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	202,66	Electricidad	70,71
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47	Calefacción	58,37
Albañilería gruesa	243,25	Instalaciones especiales	19,33
» azoteas e impermeab.	35,66	Fumistería y muebles de cocina	65,62
» acabados de fachada	39,36	Ascensores	12,27
» solados	92,51	Vidriería	18,18
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	Total	1.444,25
Yesería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	28,89
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	162,48
Carpintería exterior	59,41	Total €/m²	1.635,62
» interior	61,79		
Persianas	8,35		
Fontanería	46,28		
Renovación aire	14,49		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. - **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descalcado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

CASA DE RENTA]

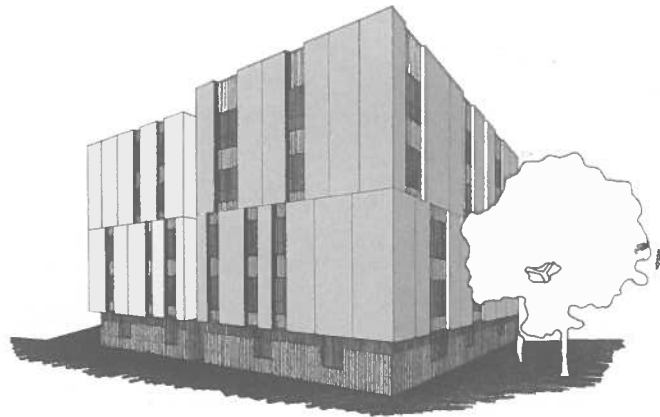


Valor en € por m² edificado

Movimiento de tierras	6,56
Cimentación	12,29
Estructura	202,66
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47
Albañilería gruesa	243,25
» azoteas e impermeab.	35,66
» acabados de fachada	39,36
» solados	92,51
» acabados interiores	54,41
» ayudas a industriales	38,56
Yesería y cielorrasos	61,14
Cerrajería	39,34
Carpintería exterior	59,41
» interior	61,79
Persianas	8,35
Fontanería	46,28
Renovación aire	14,49

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. - **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descalcado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,41	*Energía solar (A.C.S.)	16,55
Cimentación	8,05	Material sanitario y grifería	13,52
Estructura	126,06	Electricidad	40,64
Saneamiento (horizontal y vertical) .	38,38	Calefacción	50,02
Albañilería gruesa	255,23	Instalaciones especiales	14,39
» azoteas e impermeab. . .	16,83	Fumistería y muebles de cocina . . .	42,59
» acabados de fachada . . .	36,59	Ascensores	9,05
» solados	50,41	Vidriería	21,08
» acabados interiores . . .	38,73	Pintura	28,78
» ayudas a industriales . . .	27,16	Total	1.073,33
Yesería y cielorrasos	64,82	Seguridad y salud, 2 %	21,47
Cerrajería	27,91	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	48,70	obra, 10,65 %	114,31
» interior	36,59	Total €/m²	1.209,11
Persianas	8,09		
Fontanería	32,67	*Agua caliente sanitaria	
Renovación aire	18,08		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicónes de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. - **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado de visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. - **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios con tadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recreido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestibulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

**Annex j) Informe de les al·legacions a l'acord
d'aprovació inicial del Projecte de
reparcel·lació de data 2 de juliol de 2025**

INFORME EN RELACIÓ A LES AL·LEGACIONS FORMULADES CONTRA L'ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL DE 10 DE MARÇ DE 2025, D'APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA 1 «PASSATGE DELS FERROCARRILS», ÀMBIT RAMBLA IBÈRIA, DE LA MPGOU-96, DE SABADELL DELIMITADA PELS CARRERS SANT JORDI, CTRA. DE TERRASSA I CTRA. DE MOLINS DE REI.

1.- Al·legacions formulades.

1.1.- Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].

1.1.1.- La finca relacionada amb l'al·legació és l'aportada núm. 15, de la Ctra. de Terrassa, 21 (registral 444), propietat de la [REDACTED]. La mateixa, a través de l'escrit del seu lletrat, fa constar els perjudicis que per la seva salut hauria implicat el procés urbanístic.

1.1.2.- Pel que fa al fons de la qüestió s'al·lega, en primer lloc, que el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment no explica ni quantifica com es determinen les UA's. En concret faltaria una explicació "*clara, senzilla i entenedora*" de la seva obtenció, un defecte que determinaria la nul·litat de l'acte. Apel·la, en aquest punt, a la "*vulneració del dret de defensa, seguretat jurídica (art. 9.3 i 24 de la Constitució)*".

1.1.3.- En segon lloc es qüestiona el valor aplicat a les "finques aportades" indicant que en l'edifici que constitueix la residència de la [REDACTED] (Ctra. de Barcelona, 21), s'hi van realitzar reformes l'any 1980 que no s'haurien considerat. Així es desprèn de l'informe elaborat per l'arquitecte [REDACTED] que s'adjunta a l'escrit d'al·legacions. L'al·legació posa en relació el valor atribuït a aquesta construcció amb les edificacions de GERMANS CAMPS, S.L. a les que, segons s'indica en l'escrit presentat, el Projecte de reparcel·lació aplica un mateix criteri valoratiu tot i trobar-se "*en un estat lamentable*" i que son, avui, simples magatzems.

L'al·legació de la [REDACTED] defensa un valor per la finca de referència de 485.530,32€ de conformitat amb l'esmentada valoració tècnica unida a l'al·legació. Indicant que caldria partir "*d'una tipologia d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb una superfície de 163 m² i 191 m²*" construïts, en front a unes mostres adoptades amb superfície construïda mitjana de 101,80 m².

S'al·lega també que les mostres utilitzades en el Projecte de reparcel·lació no són "comparables" i no son representatives ni útils, defensant la infracció del principi equidistributiu (art. 7 TRLU).

1.1.4.- Quant al valor de reposició de la construcció afectada, incompatible amb l'ordenació, l'escrit de la [REDACTED] defensa un valor de 100.742,74€ en front als 68.384,14€ fixats a l'informe del [REDACTED] adjunt a l'escrit. Criticant la valoració del projecte per "insuficient, automàtica (o "autòmata") de les dades obtingudes", apel·lant novament a la Constitució i al principi equidistributiu.

1.1.5.- S'al·lega en tercer lloc falta de justificació de les despeses de trasllat fixades en 5.000€.

1.1.6.- Quant al lloguer transitori es qüestiona que la compensació es fixi a partir d'un habitatge de 80 m², sinó que d'acord amb l'article 219.4.2) del RLU l'allotjament transitori ha de tenir "condicions similars a les de l'habitatge afectat" (sic). La superfície a considerar hauria de ser de 191 m² conforme a la realitat existent. Indicant, a més, la manca de correlació amb la previsió de real·lotjament provisional de dos anys i el pacte de tres anys estipulat per la construcció del bloc de real·lotjament.

Pel que fa al preu unitari per metre quadrat de lloguer l'al·legació defensa una valoració alternativa de 13,62€/m² segons informe de Inmobiliària TISA, en front als 10,51 m² considerats en el projecte. Interessant la necessitat de disposar d'un traster per la guarda dels béns durant el trasllat provisional.

1.1.7.- Es formula oposició al criteri aplicat en el projecte per la valoració de la redempció del cens que grava la finca registral 444 (aportada FA15).

1.1.8.- Es formula oposició al càlcul dels drets dels propietaris no incorporats, insistint en la vulneració del dret de defensa i que resulta "impossible conèixer si els drets de les persones no incorporades a la Junta de Compensació s'han fixat correctament" (sic). Qüestionant alguns dels conceptes imputats a les despeses de transformació com, per exemple, l'estudi històric de la Fàbrica Camps.

1.1.9.- Finalment es qüestiona l'adjudicació que es realitza a la [REDACTED] que es concreta en una indemnització substitutòria, reclamant un percentatge sobre una finca resultant ("per exemple la finca de resultat P01").

1.2.- Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED] i [REDACTED].

1.2.1.- Els al·legants son residents de la finca de la Ctra. de Terrassa, 21 (FA 15) en que s'hi troben empadronades les persones identificades en l'escrit d'al·legacions. Sol·liciten en reconeixement al seu favor del dret de real·lotjament definitiu.

1.3.- Al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED] i [REDACTED].

1.3.1.- La finca relacionada amb l'al·legació és l'aportada núm. 5, al c/ Sant Jordi núm. 14-16, 1er pis (regstral 42.318-H), fent constar els perjudicis que el procés urbanístic ha suposat per la [REDACTED], en situació de vulnerabilitat i malaltia oncològica activa i ansietat.

1.3.2.- Pel que fa al fons de la qüestió s'al·lega, en primer lloc, que el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment no explica ni quantifica com es determinen les UA's. En concret faltaria una explicació "*clara, senzilla i entenedora*" de com s'obtenen, un defecte de nul·litat de l'acte segons l'al·legació. Apel·lant a la "*vulneració del dret de defensa, seguretat jurídica (art. 9.3 i 24 de la Constitució)*".

1.3.3.- En tercer lloc es qüestiona el valor aplicat a les "*finques aportades*" indicant que en l'edifici que constitueix la residència de la [REDACTED] (c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis), s'hi van realitzar reformes l'any 1990 que no s'haurien considerat. Així es desprèn de l'informe elaborat per l'arquitecte [REDACTED] que s'adjunta a l'escrit d'al·legacions.

A continuació ho posa en relació el valor atribuït a aquesta construcció amb les edificacions de GERMANS CAMPS, S.L. a les que el projecte aprovat aplica un mateix criteri valoratiu tot i trobar-se "*en un estat lamentable*" i que son, avui, simples magatzems.

L'al·legació de la [REDACTED] i [REDACTED] defensa un valor per la finca de referència de 463.792,49€ de conformitat amb l'esmentada valoració tècnica unida a l'al·legació. Indicant que caldria partir "*d'una tipologia d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb una superfície de 290 m² i 138 m²*" construïts, en front a unes mostres adoptades amb superfície construïda mitjana de 101,80 m².

S'al·lega també que les mostres utilitzades en el Projecte de reparcel·lació no són "comparables" i no son representatives ni útils, defensant la infracció del principi equidistributiu (art. 7 TRLU).

1.3.4.- Quant al valor de reposició de la construcció afectada, incompatible amb l'ordenació, l'escrit de la [REDACTED] i dels [REDACTED] defensa un valor de 121.496,79€ en front als 105.256,75€ fixats a l'informe adjunt a l'escrit del [REDACTED]. Criticant la valoració del projecte per "insuficient, automàtica (o "autòmata") de les dades obtingudes", apel·lant novament a la Constitució i al principi equidistributiu.

1.3.5.- S'al·lega en tercer lloc falta de justificació de les despeses de trasllat fixades en 5.000€.

1.3.6.- Quant al lloguer transitori es qüestiona que la compensació es fixi a partir d'un habitatge de 80 m², sinó que d'acord amb l'article 219.4ter.2) del RLU l'allotjament transitori ha de tenir "condicions similars a les de l'habitatge afectat" (sic). La superfície a considerar hauria de ser de 138 m² la realitat existent. Indicant, a més, la manca de correlació amb la previsió de real·lotjament provisional de dos anys i el pacte de tres anys estipulat per la construcció del bloc de real·lotjament.

Pel que fa al preu unitari per metre quadrat de lloguer l'al·legació defensa una valoració alternativa de 13,62€/m² segons informe de Inmobiliària TISA, en front als 10,51 m² considerats en el projecte. Interessant la necessitat de disposar d'un traster per la guarda dels béns durant el trasllat provisional.

1.3.7.- Pel que fa als préstecs hipotecaris que gravaven la finca aportada, s'indica que en data 23 de març de 2025 es va atorgar escriptura de cancel·lació (protocol 686), havent per tant de corregir el projecte exclouent aquesta càrrega.

1.3.8.- Es formula oposició al còmput dels drets dels propietaris no incorporats, insistint en la vulneració del dret de defensa i que resulta "impossible conèixer si els drets de les persones no incorporades a la Junta de Compensació s'han fixat correctament" (sic). Qüestionant alguns dels conceptes imputats a les despeses de transformació com, per exemple, l'estudi històric de la Fàbrica Camps.

1.3.9.- Finalment es qüestiona l'adjudicació que es realitza a la [REDACTED] que es concreta en una indemnització substitutòria, reclamant un percentatge sobre una finca resultant ("per exemple la finca de resultat P01").

1.4.- Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].

1.4.1.- En relació amb la finca relacionada amb l'al·legació és l'aportada núm. 11, a la Ctra. de Barcelona, 13, aporta un informe de l'arquitecte [REDACTED] que fixa un valor de l'edifici de 462.702,03€, que es dona per íntegrament reproduït en les pròpies al·legacions.

1.4.2.- Interessa el reconeixement del dret de real·lotjament definitiu de la [REDACTED] d'acord amb l'article 219 nonies del RLU.

1.4.3.- Reclama una indemnització en concepte de real·lotjament provisional a partir d'un preu unitari per m² de 13€/m² a 14€/m² d'acord amb un informe de Immobiliària TISA que s'aporta. Qüestionant la superfície de sostre tingut en compte en aquest punt de 80 m² (habitatge de real·lotjament provisional).

1.4.4.- S'indica que el valor del trasllat de 5.000€ resulta "insuficient".

1.5.- Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació del [REDACTED].

1.5.1.- S'aporta el certificat de defunció de la [REDACTED] produïda en data 2 de juny de 2021 de manera que el [REDACTED] ostenta la plena propietat de la finca de la Ctra. de Terrassa, 15 (aportada FA 12).

1.5.2.- Aporta un informe de l'arquitecte [REDACTED] que fixa un valor de l'edifici de 496.831,89€, que es dona per íntegrament reproduït en les pròpies al·legacions, qüestionant el valor de compensació substitutòria aplicat atès que la finca no assoleix el dret al 15% de la parcel·la mínima.

1.6.- Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació del [REDACTED].

1.6.1.- Aporta un informe de l'arquitecte [REDACTED] que fixa un valor de 531.366,93€ per l'edifici situat a la Ctra. de Terrassa, 17 (FA 13), que es dona per íntegrament reproduït en les pròpies al·legacions, qüestionant el valor de compensació substitutòria aplicat atès que la finca no assoleix el dret al 15% de la parcel·la mínima.

1.7.- Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED].

Es formula sol·licitud de real·lotjament definitiu en favor de la [REDACTED], en la seva condició de resident a la finca de la Ctra. de Barcelona, núm. 9, inclosa a l'àmbit i que esdevé incompatible per mantenir l'ús d'habitatge.

1.8.- Recurs d'alçada interposat en data 15 d'abril de 2025 pel [REDACTED]

1.8.1.- En la data indicada el [REDACTED] interposa recurs d'alçada contra l'acord d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització sotmesos a l'assemblea de la Junta de Compensació de data 10 de juliol de 2024, de la qual forma part integrant.

Indica que en data 3 de juliol anterior es va convocar al recurrent si bé sense adjuntar els documents complets i definitius dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, que constituïa un dels punts de l'ordre del dia de la reunió prevista pel dia 10 de juliol de 2024. Argument que es completa assenyalant que en data 8 de juliol del mateix any el [REDACTED] va dirigir un burofax a la Junta de Compensació sol·licitant tota la documentació completa i que no se'l va contestar, sense haver obtingut més notícia del tràmit fins a la notificació municipal.

Conseqüència d'això és que s'ha generat indefensió al [REDACTED] perquè no va poder formular suggeriments, objeccions i alternatives. Al·legant que *“no va assistir a la reunió del dia 10 de juliol de 2024 perquè no tenia la documentació necessària per poder valorar el projecte de reparcel·lació i d'urbanització”* (sic).

Interessa l'anul·lació de l'acord de la Junta de Compensació ordenant la retroacció de les actuacions al moment previ a la celebració de l'assemblea esmentada.

1.9.- Al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada per la [REDACTED] Duran en representació de la [REDACTED].

1.9.1.- Es qüestiona la indemnització fixada en el Projecte de reparcel·lació per l'extinció del dret d'arrendament constituït en favor de la [REDACTED] respecte a la finca de la Ctra. de Terrassa, 37, 1^a planta (FA-23), amb una superfície construïda de 81,36 m².

En concret es formula oposició al valor unitari de renda de mercat aplicat per import de 10,51 €/m²/mes, que es considera desfasat, defensant un valor alternatiu de 15,68€/m²/mes.

Així mateix es formula objecció a l'aplicació d'un factor corrector a l'alça del valor del lloguer de 2,25, fixat a l'empara d'una doctrina jurisprudencial que es reputa "aïllada", i que el Projecte de reparcel·lació aprovat aplica sobre el preu de lloguer unitari de 2,34€/m²/mes. El resultat que defensa és una indemnització reclamada de 136.752,08€ respecte a l'aprovada en el Projecte de 53.614,61€.

1.10.- Al·legació de 16 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED]

1.10.1.- El [REDACTED], com a propietari de l'immoble del **c/ Sant Jordi, 14-16, planta baixa (FA 4)**, dona per reproduït el recurs d'alçada (que uneix a l'escrit com a document annex 2) formulat contra l'acord de la Junta de Compensació de 10 de juliol de 2024, basat en la indefensió soferta.

1.10.2.- En segon lloc l'escrit d'al·legacions argumenta que caldria conferit un nou tràmit d'audiència del Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment perquè el text aprovat no conté la data a partir de la qual s'ha d'acreditar l'ocupació legal de l'habitatge afectat per l'actuació d'acord amb el que disposa l'article 219.1.c) del RLU.

Sens perjudici d'aquest al·legat interessa el dret al reallotjament definitiu per al [REDACTED], acreditant empadronament (document annex 3) des de la data de 18 de gener de 2000.

1.10.3.- L'adjudicació que es proposa al [REDACTED], en règim de proindivisió, és de 215,48 m²st és inferior al doble de la superfície màxima establerta en la legislació que seria de 225 m² de superfície construïda (90 m²st útil x 1,25 = 112,50 m²st), si només es considera l'habitatge i no el garatge ni el traster [esmenta el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge]. Indicant, amb això, que es compleixen les condicions de reallotjament definitiu regulades a la Llei per al seu reallotjament en un habitatge de substitució.

1.10.4.- Quant a l'habitatge transitori interessa que el mateix compleixi amb les condicions de l'habitatge vigent fins que no s'entregui l'habitatge definitiu. Interessant, en aquest sentit, l'actualització de la durada i l'import defensat en aquest darrer cas un preu de 1.435,52€/mes equivalent a una renda anual de 17.226,60€. En front als 840,80 €/mes i els 10.089,60 €/anys tinguts en compte en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment

Reclama, en aquest sentit, un lloguer transitori de fins a 6 anys, amb un import de 103.357,44€ en concepte de reallotjament temporal i de 10.000€ per al trasllat, doble, que s'haurà de produir.

1.10.5.- L'al·legació del [REDACTED] es refereix, a continuació, a les "*despeses d'indemnització per l'enderroc de l'edificació existent*" que segons indica "*s'han de quantificar com a mínim en 141.485,50€*" (sic). Assenyala que en la valoració realitzada pel Projecte de reparcel·lació procedeix aplicar el coeficient de l'habitatge unifamiliar (1.2) en comptes del col·lectiu (1.1). I, en conseqüència, aplicar sobre la superfície de 138,06 m²st el coeficient de 1,35 de la categoria 3 (edificació en línia o illa tancada 1.2.2). Sol·licita per aquest concepte una indemnització de 141.485,51€ en front als 119.438,20€ considerats al projecte de reparcel·lació aprovat inicialment (83.775,78€ per la construcció residencial i 35.662,42€ pels annexes).

2.- Informe.

2.1.- Informe a l'al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED] (FA 15).

2.1.1.- Quant a la primera al·legació que formula la propietària de la **finca aportada núm. 15, de la Ctra. de Terrassa, 21** (registral 444), respecte als perjudicis que l'actuació urbanística ha suposat per la salut de la [REDACTED] cal indicar que, amb el respecte necessari envers a la interessada, l'informe de data 30 d'octubre de 2019 que s'aporta amb la documentació unida a l'escrit d'al·legacions respon a un test de control de marcapassos que no permet travar una relació de causa – efecte amb la iniciativa de transformació urbanística.

2.1.2.- En segon lloc, quant a la reclamació d'una explicació "*clara, senzilla i entenedora*" del criteri de càlcul de les UA's, cal remetre's a l'epígraf 12è de la Memòria justificativa del Projecte de reparcel·lació i al quadre numèric II obrant com a Annex a) a la mateixa.

Aquell apartat de la Memòria explica que els valors fixats en el Projecte es determinen segons els criteris de l'article 37 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, i conforme es diu a la pàgina 33 del document "*a partir dels preus de venda que es justifiquen en els testimonis que s'adjunten com a DOCUMENT ANNEX f*" [sic]. També es justifiquen els preus de l'habitatge protegit segons els mòduls fixats en la Instrucció 1/2023.

Conforme a aquestes dades, que no presenten cap dificultat de comprensió des de la perspectiva de la tècnica reparcel·ladora habitual basada en l'article 21 del Reglament de la Llei de Sòl, es sintetitza aquesta justificació de la forma següent:

- Segons el Quadre numèric II del Projecte de reparcel·lació:

El sostre adjudicable en el PAU:

TIPOLOGIA SOSTRE	m ² st
HLL	7.456,00
HPP	3.025,00
Terciari	1.671,00
Residència	2.544,00
TOTAL	14.696,00

El valor residual del sòl calculat d'acord amb l'article 21 RLS (€/m²st):

		Correcció
Valor VRS Lliure i residència	658,53	1,0000
Valor VRS HPP	390,00	0,5922
Valor VRS Terciari	386,99	0,5877

A partir d'aquestes dades el Quadre numèric III (*"Finques resultants i adjudicació"*), atribueix les unitats d'aprofitament corresponents a cada finca de reemplaçament. Vegi's un exemple amb el cas de la finca resultant P01:

M ² sòl	M ² st.	Tipologia	Coefficient segons Quadre numèric II	UA atribuïda
552,71	2.486,00	HPP	0,5922	2.486,00 * 0,5922 = 1.472,29 UA
	219,00	Clau 1.9	0,5877	219,00 * 0,5877 = 128,70 UA
<i>Total</i>	<i>2.705,00</i>			<i>1.600,98 UA</i>

Per tant, el criteri de determinació de les UA's queda perfectament explicat al Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment sense concurri cap de les causes de nul·litat que, de manera forçada, s'adverteix en aquest punt de l'al·legació que s'informa.

2.1.3.- En tercer lloc fem referència a l'al·legació relativa *"Valoració de les finques aportades"*. Comencem indicant que la mateixa incorre en una certa confusió al referir-se alhora a l'"estat de conservació correcte" de l'edifici de la Ctra. de Terrassa, 21, i a la indicada valoració urbanística de les finques aportades. Barrejant un

critèri propi de la determinació del valor de reposició dels vols incompatibles amb la valoració urbanística del sòl, estrictament.

Recordem quina és la finca a data agost 2024:



Ctra. de Barcelona, 21 (FA 15)

En aquest punt l'escrit d'al·legacions aporta un informe elaborat per l'arquitecte [REDACTED] a partir del qual es defensa una valoració conjunta per la finca de 485.530,32€ (sòl i vol).

Un resultat, però, que s'obté fora de tota raonabilitat, aliè a l'objecte que ens ocupa que hauria de respondre a una valoració urbanística. Les raons que impedeixen prendre en consideració aquest informe són les següents:

- a) Primerament l'informe aportat realitza una valoració obviant, completament el fet que la finca de la Ctra. de Barcelona, núm. 21 (FA 15), està inclosa en un àmbit de transformació urbanística.
- b) En segon lloc, per determinar el valor residual del sòl i el de comparació de mercat l'informe aportat amb l'al·legació indica que "*s'aporten mostres de Sabadell, properes a la finca valorada*" (sic) però que ni s'adjunten ni es justifiquen. Una praxis contrària als criteris de valoració fixats a l'Ordre ministerial ECO/805/2003, de 27 de març (art. 61 i ss).

La valoració del [REDACTED] infringeix, a més, els requisits específicament aplicables pel mètode de comparació que regula l'article 21 de la OME que imposa "*Disponer de informació suficiente sobre al menos seis transacciones u*

ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado” (sic). L’informe aporta sis testimonis però sense reflectir la seva situació vigent ni justificar-los documentalment.

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, per contra, aporta fins a 10 testimonis i uneix com a document annex f) a la Memòria justificativa una còpia de les publicacions de cada una de les ofertes.

El mateix defecte és imputable per als requisits d’utilització del mètode residual de l’article 35 de la mateixa Ordre Ministerial que exigeix en aquest cas disposar de la *“información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen” (sic).*

L’informe no compleix amb cap d’aquests requeriments normatius.

- c) La valoració en que s’empara l’informe fixa un valor per ús plurifamiliar (a nou) de 3.964,81€/m²st. Ho fa, però, sense aplicar cap coeficient d’homogeneïtzació per situació que seria especialment exigible per exemple pel testimoni núm. 4 (c/ Sellarès i Pla) situat a l’altre extrem de l’eixample de Sabadell. O fins i tot incrementant de forma no justificada fins a un 10% el testimoni núm. 1, del c/ Migdia, que passa d’un valor en venda indicat (però no justificat) de 4.003,05€/m²st fins a 4.403,36€/m²st. Un increment que s’aplica de manera artificial amb l’única intenció de buscar un resultat interessat.

I encara més: a les finques analitzades hi ha preus inferiors d’habitatges que ni tan sols s’han utilitzat.

Per exemple: a l’obra del c/ Migdia, 35, consta un dúplex de 3 habitacions per import de 445.000€, també de 131 m². El que suposa un preu unitari de venda de 3.396,00€/m²st en front als 4.003,05€/m²st utilitzat per l’informe del [REDACTED].

El mateix succeeix amb la promoció de la Ronda Ponent, que aplica un preu unitari de 3.811,05€/m²st (pels pis baixos) i de 3.854,60€/m²st (pel pis 2on) quan un dúplex de la mateixa promoció, amb tres dormitoris i 131 m², exterior amb terrassa, té fixat un preu en l’oferta de CENTURY 21 de 441.000€, que suposa un import unitari de 3.366,41€/m². Inferior al considerat pel [REDACTED].

El resultat és que no pot imputar-se cap rigor en l'anàlisi de preus de l'informe aportat juntament amb l'al·legació que ni tan sols es justifica en l'informe del [REDACTED], sense cap ponderació per raó de localització o altres paràmetres aplicables.

Així doncs, cal donar per perfectament conforme el valor unitari fixat en el Projecte de reparcel·lació de 3.172,39€/m²st, en front als 3.964,81 m²st defensats per l'al·legació.

- d) Pel que fa al cost de construcció per obtenir el valor residual del sòl (Vc), la font utilitzada pel Projecte de reparcel·lació és el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC), perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense. Segons el mateix, el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres és de 1.607,46€/m². Lluny de base utilitzada pel [REDACTED], vulgudament més baixa, de 1.377,73€/m².

L'informe d'aquest arquitecte ni tan sols aporta còpia de la font de la revista EMEDOS a la que diu referir-se de manera constant (pàg. 6). Per contra, el Projecte de reparcel·lació sí incorpora la fitxa del BEC.

- e) Pel que fa al VRS del sostre de HPO la fórmula que utilitza el [REDACTED] a la pàgina 7 del seu informe és errònia perquè parteix dels mateixos valors que l'habitatge lliure (!).

No obstant això, i malgrat l'autor de l'informe ni tan sols repara en aquesta qüestió, vist que a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell de 10 de març de 2025), estava ja en vigor el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 9359, de 26/02/2025), s'estima oportuna l'adaptació del preu de venda del règim general segons aquesta nova normativa. Això és:

Article 8

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Per tant, el preu de venda HPP segons el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, s'incorpora al quadre numèric II del Projecte de reparcel·lació que quedarà com segueix:

- Preu règim general Zona A (m²/útil) = 2.836,59€/m²st
- Preu m²st construït = 2.836,59€ / 1,25 = 2.269,27€/m²st

Amb això, el VRS resultant seria el següent (amb actualització correlativa del cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat de renda social segons el BEC de 1er trimestre de 2025):

- $V_v = 2.269,27€/m^2st$
- V_c protegit (plurifamiliar aïllat, renda social de PB + 4pp) = 1.209,11€/m²st
- $K = 1,4$
- $VRS = (2.269,27 / 1,4) - 1.209,11 € / m^2st = 411,80€/m^2st$ (vs. 390€/m²st considerats en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment).

f) Finalment, la pàgina 7 de l'informe dedueix el cost d'urbanització. Però ho fa de manera sorprenent i amb una direcció ben singular a partir d'unes dades teòriques d'urbanització d'un carrer de 10 m. d'ample segons el rati altre vegada de la revista EMEDOS. Sense considerar que estem en un sòl inclòs dins d'un àmbit d'equidistribució.

El resultat és que l'informe del [REDACTAT] parteix d'un cost d'urbanització de 350.818,01€ quan el projecte d'urbanització del PAU-1 «Passatge del Ferrocarril» fixa un cost d'urbanització de 1.589.594,85€, a

més d'unes indemnitzacions per drets afectats de 204.689,81€ i una partida per vols a enderrocar de 2.028.620,67€.

La desviació resulta tan rellevant que invalida les conclusions que obté l'informe aportat juntament amb les al·legacions.

2.1.4.- Fem referència, a continuació, al valor de reposició de la construcció afectada propietat de la [REDACTED], que defensa un valor de 100.742,74€ en front als 68.384,14€ fixats a l'informe adjunt a l'escrit.

L'informe del [REDACTED] adopta en aquest punt un valor unitari de 1.534,62€/m² (1er tr. 2025) que manifesta haver obtingut de la revista EMEDOS però sense aclarir els conceptes que incorpora. Tampoc s'aporta còpia de tal publicació i, a més, a continuació aplica un coeficient d'antiguitat "intermèdia" entre 1920 i 1980 perquè l'edifici s'hauria reformat l'any 1980. Un extrem que, de nou, no s'acredita documentalment (factures; projecte; llicència d'obres; etc...). La valoració no aplica cap coeficient per raó de l'estat de conservació de l'immoble.

D'acord amb la fitxa del BEC que sí s'aporta amb el Projecte, el valor de reposició per habitatge es fixa en 1.352,97€/m²st i el de les naus industrials, oficines, annexes i altres usos, en 824,16€/m²st. De forma raonada i justificada.

La superfície construïda defensa l'informe de 191 m² quan segons la base cartogràfica obrant com a annex c) al Projecte de reparcel·lació aprovat, elaborada per la topògrafa [REDACTED] i incorporada al plànol d'edificacions incompatibles elaborat per l'arquitecte [REDACTED], s'acredita la següent superfície real construïda per la finca de la Ctra. de Barcelona, 21:

- Construcció ús residencial: 123,15 m²
- Annexes: 68,00 m²

Ni són els 191 m² que defensa l'al·legació, ni tots els metres quadrats existents es poden associar a un ús d'habitatge. Perquè no ho son per bé que l'informe del [REDACTED] realitza aquesta barreja sense atènyer a les categories que marca la normativa cadastral.

Cal aplicar el coeficient d'antiguitat que aquí és del 0,32 (com succeeix amb moltes d'altres construccions del mateix àmbit, que son de la mateixa època), així com el de valor i categoria de la construcció d'acord amb les regles de valoració cadastral (1,15 per l'habitatge i 0,65 per l'annex) i el d'estat de conservació també

obligat conforme a l'esmentada normativa i que en aquest cas és del 0,85 (estat regular).

Aquesta és una valoració que s'ajusta a les exigències de la normativa de valoració cadastral. Que no és automàtica ni "autòmata" tal i com es denuncia.

En tot cas, la mateixa exigència i rigor s'ha aplicat per les construccions de GERMANS CAMPS, S.L. amb antiguitats dels anys 1920 (com la de la [REDACTED]), 1928, 1936, 1940 ó 1950 segons la informació cartogràfica comentada. En tot cas l'estat "lamentable" de les construccions que s'indica a l'escrit d'al·legacions ni s'explica i constitueix, només, una referència retòrica.

2.1.5.- L'import dels 5.000€ en concepte de compensació per trasllat és, efectivament, una quantitat alçada que inclou: l'empresa de mudances i les altes de serveis. Els imports ajustats en relació a aquests conceptes no es poden determinar de manera precisa fins a conèixer l'abast dels elements a traslladar i les potències contractades.

Però en tot cas cal aclarir que és una xifra perfectament suficient per compensar les despeses de trasllat del mobiliari i altes de serveis. Així ho acredita un exemple de pressupost de trasllat (que la contrapart ni tan sols aporta) següent obtingut de l'empresa ANYVAN:

"Servicio estándar por 646 €: tú serás quien embale las cajas y nosotros los que haremos la carga, transporte y descarga de todas tus cosas en tu nuevo hogar."

"Servicio premium por 1286 €: nosotros nos encargaremos de embalar las cajas, desmontar y montar tus muebles y ofrecerte una cobertura extendida en tu mudanza"

Uns preus contrastables molt inferiors als reconeguts al Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, un fet que demostra que la xifra fixada de 5000€ permet, perfectament, assumir el cost de trasllat i altes de serveis.

2.1.6.- Pel que fa al real·lotjament transitori i a l'exigència de considerar la superfície de 191 m² que defensa l'al·legació, l'article 219.quarter.2 del RLU estableix que tal real·lotjament "ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de real·lotjament" i, com s'apunta per part de la [REDACTED], com a mínim en condicions "similars" a l'habitatge afectat.

Al respecte ha quedat acreditat a través de les al·legacions formulades que la superfície real destinada a habitatge és de 123,15 m² (no de 191 m² com defensa l'al·legació). Una cabuda que malgrat tractar-se d'un habitatge amb una sola

persona resident, amb la voluntat d'ajustar-se de forma més precisa a la determinació reglamentària, es corregeix.

Pel que fa al preu unitari de valor de lloguer que l'al·legació defensa de 13,62€/m² segons informe de Inmobiliària TISA, en front als 10,51€/m² considerats en el projecte, cal estar a la informació pública de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que s'adopta per coherència l'import de la renda que s'aplica per l'extinció del contracte de lloguer a que es refereix l'epígraf 2.9.1 del present informe, que és de 11,24€/m².

Aquest preu es fixa per un termini de tres anys, i no de dos com consta en el projecte aprovat inicialment, en coherència amb el termini previst per la construcció del bloc de real·lotjament definitiu.

2.1.7.- Pel que fa al cens que grava la finca registral 444 (aportada FA15), l'escrit d'al·legacions qüestiona el valor d'un 10% fixat en el Projecte de reparcel·lació per la seva extinció d'acord amb el criteri ordinàriament fixat en matèria expropiatòria pel Jurat d'expropiació de Catalunya.

No obstant, i malgrat no s'indiqui en l'escrit d'al·legacions, cal tenir en compte la reforma legislativa del Codi Civil de Catalunya que es diu a continuació i el tractament que en el cas que ens ocupa s'ha d'aplicar al dret real de domini directa, sense prestació de pensió, inscrit a favor de la [REDACTED]. I un altre dret real de cens de domini directe de pensió anual 9 pessetes, inscrit en favor de la [REDACTED] i del [REDACTED].

L'article 93 de la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 (DOG 8877, de 17 de març de 2023), modifica la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, afegint una disposició transitòria, la vint-i-dosena, a la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relativa a la redempció dels censos constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990.

Als efectes de la redempció, aquesta norma estableix que al censalista li correspon com a preu de la redempció la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïme. Si no es coneix el valor cadastral, es pren com a valor de la finca el que consta en la inscripció registral de la darrera transmissió, degudament actualitzat amb l'índex general de preus de consum.

En aplicació d'aquesta regulació es corregirà la retenció aplicada del 10% a un 2% als efectes de poder practicar la cancel·lació registral del dret de cens amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcel·lació.

2.1.8.- Pel que fa al còmput dels drets dels propietaris no incorporats i a la comprensió del càlcul realitzat en aquest sentit, la Memòria del Projecte és, de nou, perfectament explícita. En concret l'epígraf 16.2 de la mateixa ho explica amb detall, posant un exemple a la pàgina 42 i 43 de la pròpia Memòria justificativa del Projecte de reparcel·lació.

En síntesi, l'explicació és que el dret propi en unitats d'aprofitament de cada propietari (columna 2 del quadre de la pàgina 42) es transforma en valor/euros. A aquest import se li dedueixen les despeses a assumir per cada propietari, donant lloc a un diferencial que permet concretar el sostre que li queda al propietari i el que s'atribueix a la Junta de Compensació en correlació per l'assumpció de les despeses d'urbanització que el propietari deixa d'assumir.

És obvi que, en tant que propietaris inclosos dins d'un àmbit equidistributiu, han de fer front a les despeses de transformació del sòl. Incloent, en aquest cas, la despesa de l'estudi històric de la Fàbrica Camps imprescindible per poder determinar l'abast de les finques susceptibles d'aprofitament privatiu.

2.1.9.- Finalment pel que fa a la l'adjudicació dels drets a la [REDACTED] que es concreta en una indemnització substitutòria, reclamant un percentatge sobre una finca resultant ("per exemple la finca de resultat P01"), cal indicar que una vegada descomptat el valor dels costos d'urbanització, el seu dret queda reduït a 153,07UA (quadre numèric VII). Un valor inferior al 15% de la parcel·la mínima que és de 240,15UA segons la pàgina 42 de la Memòria justificativa.

Per tant, al no assolir aquell percentatge, la seva compensació s'ha de concretar necessàriament en metàl·lic.

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS de la [REDACTED]
[REDACTED]: es proposa l'estimació parcial de les al·legacions en el sentit següent:

- Actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl, amb la correcció correlativa de les unitats d'aprofitament considerades.

- Ajustar el valor de la indemnització pel trasllat provisional a la superfície de l'habitatge de la **Ctra. de Barcelona, 21** (FA 15) que resulta de l'estudi cartogràfic de les finques aportades elaborat en el propi Projecte de reparcel·lació.
- Actualitzar la valoració de la renda de lloguer transitori alternatiu al preu unitari de 11,24€/m².
- Fixar aquesta indemnització del lloguer transitori segons la superfície de sostre vigent de 123,15 m².
- Fixar aquesta compensació en un termini de tres anys en coherència amb la proposta continguda al projecte de reparcel·lació de temps de construcció del bloc de reallotjats.
- Corregir l'import aplicat a la redempció dels dos drets de cens que graven la finca registral 444 (FA 15) que queda fixat en un 2%, a liquidar amb antelació a la inscripció del Projecte de reparcel·lació.

2.2.- Informe a l'al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED] (FA 5).

Quant a la segona al·legació que s'informa es té per sol·licitat el reallotjament definitiu de la [REDACTED].

2.3.- Informe de l'al·legació de 17 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED], en representació de la [REDACTED] (FA 5).

2.3.1.- Quant a la primera al·legació que formula la propietària de la **finca aportada núm. 5, del c/ Sant Jordi, 14-16, primer pis** (registral 12.318-PH), respecte als perjudicis que l'actuació urbanística ha suposat per la salut de la [REDACTED] cal indicar que, amb el respecte necessari envers a la interessada, l'informe clínic de 18 de març de 2025 que s'aporta amb la documentació unida a l'escrit d'al·legacions planteja un escenari de "*desnonament imminent*" i la "*manca d'alternativa habitacional segura i estable*". Unes afirmacions que es desconeix per què consten en un informe clínic, quan no son certes. Perquè

no ni ha cap situació d'imminència i, molt especialment, perquè la pròpia interessada ha sol·licitat el reconeixement del dret a real·lotjament provisional i definitiu. Per tant no hi haurà cap desnonament sinó un trasllat habitacional ordenat i pactat.

2.3.2.- En segon lloc, quant a la reclamació d'una explicació "*clara, senzilla i entenedora*" del criteri de càlcul de les UA's, cal remetre's a l'epígraf 12è de la Memòria justificativa del Projecte de reparcel·lació i al quadre numèrics II obrant com a Annex a) a la mateixa.

Aquell apartat de la Memòria explica que els valors fixats en el Projecte es determinen segons els criteris de l'article 37 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, i conforme es diu a la pàgina 32 del document "*a partir dels preus de venda que es justifiquen en els testimonis que s'adjunten com a DOCUMENT ANNEX f*" [sic]. També es justifiquen els preus de l'habitatge protegit segons els mòduls fixats en la Instrucció 1/2023.

A partir d'aquestes dades, que no presenten cap dificultat de comprensió des de la perspectiva de la tècnica reparcel·latòria habitual basada en l'article 21 del Reglament de la Llei de Sòl, es sintetitza aquesta justificació de la forma següent:

- Segons el Quadre numèric II del Projecte de reparcel·lació:

El sostre adjudicable en el PAU:

TIPOLOGIA SOSTRE	m ² st
HLL	7.456,00
HPP	3.025,00
Terciari	1.671,00
Residència	2.544,00
TOTAL	14.696,00

El valor residual del sòl calculat d'acord amb l'article 21 RLS (€/m²st):

		Correcció
Valor VRS Lliure i residència	658,53	1,0000
Valor VRS HPP	390,00	0,5922
Valor VRS Terciari	386,99	0,5877

A partir d'aquestes dades el Quadre numèric III ("*Finques resultants i adjudicació*"), atribueix les unitats d'aprofitament corresponents a cada

finca de reemplaçament. Vegi's un exemple amb el cas de la finca resultant P01:

M ² sòl	M ² st.	Tipologia	Coefficient segons Quadre numèric II	UA atribuïda
552,71	2.486,00	HPP	0,5922	2.486,00 * 0,5922 = 1.472,29 UA
	219,00	Clau 1.9	0,5877	219,00 * 0,5877 = 128,70 UA
<i>Total</i>	<i>2.705,00</i>			<i>1.600,98 UA</i>

Per tant, el criteri de determinació de les UA's queda perfectament explicat al Projecte de reparcel·lació aprovat sense concorri cap de les causes de nul·litat que, de manera forçada, s'adverteix en aquest punt de l'al·legació que s'informa.

2.3.3.- En tercer lloc fem referència a l'al·legació relativa "*Valoració de les finques aportades*". Comencem indicant que resulta altament discutible el "*major coneixement de la realitat de la finca valorada*" a que l'al·legació es refereix a propòsit de l'informe que annexa elaborat per l'arquitecte [REDACTED] qui enllesteix la valoració de la construcció del c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis en dos paràgrafs a la pàgina 8 del seu informe.

Recordem quina és la finca a data agost 2024:



c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis (FA 5)

L'informe elaborat per l'arquitecte [REDACTED] defensa una valoració conjunta per la finca de 463.792,49€ (sòl i vol).

Un resultat que s'obté fora de tota raonabilitat, aliè a l'objecte que ens ocupa que hauria de respondre a una valoració urbanística, i que no resulta acceptable pels motius següents:

- a) Primerament l'informe aportat realitza una valoració obviant, completament el fet que la finca del **c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis (FA 5)**, està inclosa en un àmbit de transformació urbanística.
- b) En segon lloc, per determinar el valor residual del sòl i el de comparació de mercat l'informe aportat amb l'al·legació indica, a la pàgina 4, que *"s'aporten mostres de Sabadell, properes a la finca valorada"* (sic) que no s'adjunten ni es justifiquen. Una praxis contrària als criteris de valoració fixats a l'Ordre ministerial ECO/805/2003, de 27 de març (art. 61 i ss).

La valoració del [REDACTED] infringeix, a més, els requisits específicament aplicables pel mètode de comparació que regula l'article 21 de la OME que imposa "*Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado*" (sic). L'informe aporta sis testimonis però sense reflectir la seva situació vigent ni justificar-los documentalment.

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, per contra, aporta fins a 10 testimonis i uneix com a document annex f) a la Memòria justificativa una còpia de les publicacions de cada una de les ofertes.

El mateix defecte és imputable per als requisits d'utilització del mètode residual de l'article 35 de la mateixa Ordre Ministerial que exigeix en aquest cas disposar de la "*información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen*" (sic).

L'informe no compleix amb cap d'aquests requeriments normatius.

- c) La valoració en que s'empara l'informe fixa un valor per ús plurifamiliar (a nou) de 3.964,81€/m²st. Ho fa, però, sense aplicar cap coeficient d'homogeneïtzació per situació que seria especialment exigible per exemple pel testimoni núm. 4 (c/ Sellarès i Pla) situat a l'altre extrem de l'eixample de Sabadell. O fins i tot incrementant de forma no justificada fins a un 10% el testimoni núm. 1, del c/ Migdia, que passa d'un valor en venda indicat (però no justificat) de 4.003,05€/m²st fins a 4.403,36€/m²st. Un increment artificialment aplicat amb l'única intenció de buscar un resultat interessat.

I encara més: a les finques analitzades hi ha habitatges de preus inferiors que ni tan sols s'han utilitzat.

Per exemple: a l'obra del c/ Migdia, 35, consta un dúplex de 3 habitacions per import de 524.400€, també de 131 m². El que suposa un preu unitari de venda de 3.396,00€/m²st en front als 4.003,05€/m²st utilitzat per l'informe del [REDACTED].

El mateix succeeix amb la promoció de la Ronda Ponent, que aplica un preu unitari de 3.811,05€/m²st (pels pis baixos) i de 3.854,60€/m²st (pel pis 2on) quant un dúplex de la mateixa promoció, amb tres dormitoris i 131

m², exterior amb terrassa, té fixat un preu en l'oferta de CENTURY 21 de 441.000€, que suposa un import unitari de 3.366,41€/m², que és inferior al considerat pel [REDACTED].

El resultat és que no pot imputar-se cap rigor en l'anàlisi de preus que ni tan sols es justifica en l'informe del [REDACTED], sense cap ponderació per raó de localització o altres paràmetres aplicables.

Així doncs, cal donar per perfectament conforme el valor unitari fixat en el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment de 3.172,39€/m²st, en front als 3.964,81 m²st defensats per l'al·legació.

- d) Pel que fa al cost de construcció aplicat a la fórmula del valor residual del sòl (Vc), la font utilitzada pel Projecte de reparcel·lació que és el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) resulta perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense. Segons el mateix, el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres és de 1.352,57€/m². Còpia del BEC aplicat sí s'uneix al projecte de reparcel·lació.

L'informe d'aquest arquitecte ni tan sols aporta còpia de la font de la revista EMEDOS a la que diu referir-se de manera constant (pàg. 6).

- e) Pel que fa al VRS del sostre de HPO la fórmula que utilitza el [REDACTED] a la pàgina 7 del seu informe és errònia perquè parteix dels mateixos valors que l'habitatge lliure [3.964,41€/m²st] (!).

No obstant això, i malgrat l'autor de l'informe ni tan sols repara en aquesta qüestió, vist que a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell de 10 de març de 2025), estava ja en vigor el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 9359, de 26/02/2025), s'estima oportuna l'adaptació del preu de venda del règim general segons aquesta nova normativa. Això és:

Article 8

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Amb això, el VRS resultant seria el següent (amb actualització correlativa del cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat de renda social segons el BEC de 1er trimestre de 2025):

- Preu règim general Zona A (m²/útil) = 2.836,59€/m²st
- Preu m²st construït = 2.836,59€ / 1,25 = 2.269,27€/m²st

El VRS resultant seria el següent:

- $V_v = 2.269,27€/m^2st$
- V_c protegit (plurifamiliar aïllat, renda social de PB + 4pp) = 1.209,11€/m²st
- $K = 1,4$
- $VRS = (2.269,27 / 1,4) - 1.209,11 €/m^2st = 411,80€/m^2st$ (vs. 390€/m²st considerats en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment).

f) Finalment, la pàgina 7 de l'informe dedueix el cost d'urbanització. Però ho fa de manera sorprenent i amb una direcció ben singular a partir d'unes dades teòriques d'urbanització d'un carrer de 10 m. d'ample segons el rati altre vegada de la revista EMEDOS. Sense considerar que estem en un sòl inclòs dins d'un àmbit d'equidistribució.

El resultat és que l'informe del [REDACTAT] parteix d'un cost d'urbanització de 350.818,01€ quan el projecte d'urbanització del PAU-1 «Passatge del Ferrocarril» fixa un cost d'urbanització de 1.589.594,85€, a més d'unes indemnitzacions per drets afectats de 204.689,81€ i una partida per vols a enderrocar de 2.028.620,67€.

La desviació resulta tan rellevant que invalida les conclusions que obté l'informe.

2.3.4.- Fem referència, a continuació, al valor de reposició de la construcció afectada propietat de la [REDACTED] defensa un valor de 121.496,79€ en front als 105.256,75€ considerats al Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

L'informe del [REDACTED] adopta en aquest punt un valor unitari de 1.534,62€/m² (1er tr. 2025) que manifesta haver obtingut de la revista EMEDOS però, de nou, sense aclarir els conceptes que incorpora. Tampoc s'aporta còpia de tal publicació i, a més, a continuació aplica un coeficient d'antiguitat "*intermèdia*" entre 1920 i 1980 perquè l'edifici s'hauria reformat de manera indefinida "*cap a 1990 aproximadament*" (sic). Més indeterminació no és possible: no s'acredita res documentalment (factures; projecte; llicència d'obres; etc...). La valoració no aplica cap coeficient per raó de l'estat de conservació de l'immoble.

D'acord amb la fitxa del BEC que sí s'aporta amb el Projecte, el valor de reposició per habitatge es fixa en 1.352,97€/m²st i el de les naus industrials, oficines, annexes i altres usos, en 824,16€/m²st. De forma raonada i justificada.

La superfície construïda que defensa l'informe de 138 m² coincideix amb la base cartogràfica obrant com a annex c) al Projecte de reparcel·lació aprovat, elaborada per la topògrafa [REDACTED] i incorporada al plànol d'edificacions incompatibles elaborat per l'arquitecte [REDACTED], s'acredita la següent superfície real construïda per la finca del **c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis (FA 5)**:

- Construcció ús residencial: 138,06 m²

Cal aplicar el coeficient d'antiguitat que aquí és del 0,49 (com succeeix amb moltes d'altres construccions del mateix àmbit, que son de la mateixa època), així com el de valor i categoria de la construcció (1,15 per l'habitatge) i el d'estat de conservació també obligat conforme a la normativa i que en aquest cas és del 1,00 (estat correcte).

Aquesta és una valoració que s'ajusta a les exigències de la normativa de valoració cadastral. Que no és automàtica ni "*automata*" tal i com es denuncia.

En tot cas, la mateixa exigència i rigor s'ha aplicat per les construccions de GERMANS CAMPS, S.L. amb antiguitats dels anys 1920 (com la de la [REDACTED]),

1928, 1936, 1940 ó 1950 segons la informació cartogràfica comentada. En tot cas l'estat "lamentable" de les construccions que s'indica a l'escrit d'al·legacions ni s'explica i constitueix, només, una referència retòrica.

2.3.5.- L'import dels 5.000€ en concepte de compensació per trasllat és, efectivament, una quantitat alçada que inclou: l'empresa de mudances i les altes de serveis. Els imports ajustats en relació a aquests conceptes no es poden determinar de manera precisa fins a conèixer l'abast dels elements a traslladar i les potències contractades.

No obstant, és una xifra perfectament suficient per compensar les despeses de trasllat del mobiliari i altes de serveis. Així ho acredita un exemple de pressupost de trasllat (que la contrapart ni tan sols aporta) obtingut de l'empresa ANYVAN:

"Servicio estándar por 646 €: tú serás quien embale las cajas y nosotros los que haremos la carga, transporte y descarga de todas tus cosas en tu nuevo hogar."

"Servicio premium por 1.286 €: nosotros nos encargaremos de embalar las cajas, desmontar y montar tus muebles y ofrecerte una cobertura extendida en tu mudanza"

Uns preus contrastables que fins i tot resulten inferiors als reconeguts al Projecte de parcel·lació aprovat inicialment, que es mantenen per coherència.

2.3.6.- Pel que fa al reallotjament transitori i a l'exigència de considerar la superfície de 138 m² que defensa l'al·legació cal recordar que l'article 219.quarter.2 del RLU estableix que tal reallotjament "ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de reallotjament" i com s'apunta per part de la [REDACTED], com a mínim en condicions "similars" a l'habitatge afectat.

Al respecte ha quedat acreditat a través de les al·legacions formulades que el nombre de persones residents a l'habitatge és de tres ([REDACTED]), la superfície real destinada a habitatge és de 138 m² (no de 80 m² com a superfície de càlcul pel reallotjament transitori considerada). Una cabuda que, amb la voluntat d'ajustar-se de forma més precisa a la determinació reglamentària, es corregeix.

Pel que fa al preu unitari de valor de lloguer que l'al·legació defensa de 13,62€/m² segons informe de Immobiliària TISA, en front als 10,51€/m² considerats en el projecte, cal estar a la informació pública de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que s'adopta per coherència l'import de la renda que

s'aplica per l'extinció del contracte de lloguer a que es refereix l'epígraf 2.9.1 del present informe, que és de 11,24€/m².

En coherència amb la proposta continguda en el present informe el període de real·lotjament provisional es fixa en tres anys, i no en dos, per ajustar-se al període fixat per la construcció del bloc de real·lotjament definitiu.

2.3.7.- Pel que fa als préstecs hipotecaris que gravaven la finca aportada, el Projecte de reparcel·lació que es sotmeti a l'aprovació definitiva tindrà en compte l'escriptura aportada de 23 de març de 2025 en el benentès que estigui presentada al Registre de la Propietat.

2.3.8.- Pel que fa al còmput dels drets dels propietaris no incorporats i a la compressió del càlcul realitzat en aquest sentit, la Memòria del Projecte és, de nou, perfectament explícita. En concret l'epígraf 16.2 de la mateixa ho explica amb detall, posant un exemple a la pàgina 42 i 43.

En síntesi, l'explicació és que el dret propi en unitats d'aprofitament de cada propietari (columna 2 del quadre de la pàgina 42) es transforma en valor/euros. A aquest import se li dedueix les despeses a assumir per cada propietari, donant lloc a un diferencial que permet concretar el sostre que li queda al propietari i el que s'atribueix a la Junta de Compensació en correlació per l'assumpció de les despeses d'urbanització que el propietari deixa d'assumir.

És obvi que en tant que propietaris inclosos dins d'un àmbit equidistributiu han de fer front a les despeses de transformació del sòl. Incloent, en aquest cas, la despesa de l'estudi històric de la Fàbrica Camps imprescindible per poder determinar l'abast de les finques susceptibles d'aprofitament privatiu.

2.3.9.- Finalment pel que fa a la l'adjudicació dels drets a la [REDACTED] que es concreta en una indemnització substitutòria, reclamant un percentatge sobre una finca resultant ("*per exemple la finca de resultat P01*"), cal indicar que una vegada descomptat el valor dels costos d'urbanització, el seu dret queda reduït a 136,15UA (quadre numèric VII). Un valor inferior al 15% de la parcel·la mínima que és de 240,15UA segons la pàgina 42 de la Memòria justificativa.

Per tant, al no assolir aquell percentatge, la seva compensació s'ha de concretar necessàriament en metàl·lic.

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS DE LA [REDACTED]

██████████: es proposa l'estimació parcial de les al·legacions en el sentit següent:

- Actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl.
- Ajustar el valor de la indemnització pel trasllat provisional a la superfície de l'habitatge del c/ Sant Jordi, 14-16, 1er pis, a la renda unitària de 11,24€/m²st.
- Fixar el termini de real·lotjament provisional en tres anys.
- Fixar el real·lotjament provisional segons la superfície vigent de la seva finca aportada que és de 138,06 m².
- Eliminar el trasllat de les hipoteques que graven la finca aportada 5 (registral 42.318PH) una vegada acredita la inscripció de l'escriptura de cancel·lació que s'aporta amb l'escrit d'al·legacions.

2.4.- Informe de l'al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel ██████████, en representació de la ██████████ (FA 11).

2.4.1.- Pel que fa a la **finca de Ctra. de Barcelona, 13 (FA 11)**, l'al·legació que s'informa aporta un informe de l'arquitecte ██████████ que fixa un valor de l'immoble esmentat de 462.702,03€ (considerant el sòl i el vol).

Un resultat que s'obté fora de tota raonabilitat, aliè a l'objecte que ens ocupa que hauria de respondre a una valoració urbanística, i que no resulta acceptable pels motius següents:

- a) Primerament l'informe aportat realitza una valoració obviant, completament el fet que la finca de la **Ctra. de Terrassa, 13 (FA 11)**, està inclosa en un àmbit de transformació urbanística.
- b) En segon lloc, per determinar el valor residual del sòl i el de comparació de mercat l'informe aportat amb l'al·legació indica, a la pàgina 4, que *"s'aporten mostres de Sabadell, properes a la finca valorada"* (sic) que no s'adjunten ni es justifiquen. Una praxis contrària als criteris de valoració fixats a l'Ordre ministerial ECO/805/2003, de 27 de març (art. 61 i ss).

La valoració del [REDACTED] infringeix, a més, els requisits específicament aplicables pel mètode de comparació que regula l'article 21 de la OME que imposa "*Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado*" (sic). L'informe aporta sis testimonis però sense reflectir la seva situació vigent ni justificar-los documentalment.

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, per contra, aporta fins a 10 testimonis i uneix com a document annex f) a la Memòria justificativa una còpia de les publicacions de cada una de les ofertes.

El mateix defecte és imputable per als requisits d'utilització del mètode residual de l'article 35 de la mateixa Ordre Ministerial que exigeix en aquest cas disposar de la "*información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen*" (sic).

L'informe no compleix amb cap d'aquests requeriments normatius.

- c) La valoració en que s'empara l'informe fixa un valor per ús plurifamiliar (a nou) de 3.964,81€/m²st. Ho fa, però, sense aplicar cap coeficient d'homogeneïtzació per situació que seria especialment exigible per exemple pel testimoni núm. 4 (c/ Sellarès i Pla) situat a l'altre extrem de l'eixample de Sabadell. O fins i tot incrementant de forma no justificada fins a un 10% el testimoni núm. 1, del c/ Migdia, que passa d'un valor en venda indicat (però no justificat) de 4.003,05€/m²st fins a 4.403,36€/m²st. Un increment artificialment aplicat amb l'única intenció de buscar un resultat interessat.

I encara més: a les finques analitzades hi ha habitatges de preus inferiors que ni tan sols s'han utilitzat.

Per exemple: a l'obra del c/ Migdia, 35, consta un dúplex de 3 habitacions per import de 524.400€, de 131 m². El que suposa un preu unitari de venda de 3.396,00€/m²st en front als 4.003,05€/m²st utilitzat per l'informe del [REDACTED].

El mateix succeeix amb la promoció de la Ronda Ponent, que aplica un preu unitari de 3.811,05€/m²st (pels pis baixos) i de 3.854,60€/m²st (pel pis 2on) quant un dúplex de la mateixa promoció, amb tres dormitoris i 131

m², exterior amb terrassa, té fixat un preu en l'oferta de CENTURY 21 de 441.000€, que suposa un import unitari de 3.366,41€/m². Inferior al considerat pel [REDACTED]

El resultat és que no pot imputar-se cap rigor en l'anàlisi de preus que ni tan sols es justifica en l'informe del [REDACTED], sense cap ponderació per raó de localització o altres paràmetres aplicables.

Així doncs, cal donar per perfectament conforme el valor unitari fixat en el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment de 3.172,39€/m²st, en front als 3.964,81 m²st defensats per l'al·legació.

- d) Pel que fa al cost de construcció necessari per determinar el VRS utilitzada pel Projecte de reparcel·lació que és el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) resulta perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense. Segons el mateix, el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres és de 1.607,46€/m². Lluny de base utilitzada pel [REDACTED], volgudament més baixa, de 1.377,73€/m².

L'informe d'aquest arquitecte ni tan sols aporta còpia de la font de la revista EMEDOS a la que diu referir-se de manera constant (pàg. 6). A diferència del projecte aprovat en que sí s'incorpora còpia del BEC.

- e) Pel que fa al VRS del sostre de HPO la fórmula que utilitza el [REDACTED] a la pàgina 7 del seu informe és errònia perquè parteix dels mateixos valors que l'habitatge lliure [3.964,41€/m²st] (!).

No obstant això, i malgrat l'autor de l'informe ni tan sols repara en aquesta qüestió, vist que a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell de 10 de març de 2025), estava ja en vigor el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 9359, de 26/02/2025), s'estima oportuna l'adaptació del preu de venda del règim general segons aquesta nova normativa.

Això és:

Article 8

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Amb això, el VRS resultant seria el següent (amb actualització correlativa del cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat de renda social segons el BEC de 1er trimestre de 2025):

- Preu règim general Zona A (m²/útil) = 2.836,59€/m²st
- Preu m²st construït = 2.836,59€ / 1,25 = 2.269,27€/m²st

El VRS resultant seria el següent:

- $V_v = 2.269,27€/m^2st$
- V_c protegit (plurifamiliar aïllat, renda social de PB + 4pp) = 1.209,11€/m²st
- $K = 1,4$
- $VRS = (2.269,27 / 1,4) - 1.209,11 €/m^2st = 411,80€/m^2st$ (vs. 390€/m²st considerats en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment).

f) La pàgina 7 de l'informe dedueix el cost d'urbanització. Però ho fa de manera sorprenent i amb una direcció ben singular a partir d'unes dades teòriques d'urbanització d'un carrer de 10 m. d'ample segons el rati altre vegada de la revista EMEDOS. Sense considerar que estem en un sòl inclòs dins d'un àmbit d'equidistribució.

El resultat és que l'informe del [REDACTED] parteix d'un cost d'urbanització de 350.818,01€ quan el projecte d'urbanització del PAU-1 «Passatge del Ferrocarril» fixa un cost d'urbanització de 1.589.594,85€, a més d'unes indemnitzacions per drets afectats de 204.689,81€ i una partida per vols a enderrocar de 2.028.620,67€.

La desviació resulta tan rellevant que invalida les conclusions que obté l'informe.

- g) Finalment, la pàgina 8 de l'informe fa referència al valor de la construcció aplicant un mòdul unitari de 1.534,62€/m² extret de nou de la revista EMEDOS, sense aportar cap còpia de la publicació. L'informe aportat parteix d'una construcció de **154 m²** i del fet que l'edifici s'hauria reformat l'any 1980.

Doncs bé, al respecte cal començar indicant que no s'aporta cap element de prova que pugui justificar tal reforma (factures d'industrials; projectes; llicències; etc...). Per tant, és una correcció que s'ha de tenir per no acreditada.

Quant a la superfície construïda segons la base cartogràfica obrant com a annex c) al Projecte de reparcel·lació aprovat, elaborada per la topògrafa [REDACTED] i incorporada al plànol d'edificacions incompatibles elaborat per l'arquitecte [REDACTED], s'acredita la següent superfície real construïda per la finca de la **Ctra. de Barcelona, 13 (FA 11)**:

- Construcció ús residencial: 147,41 m²
- Annexes: 40,74 m²

L'informe del [REDACTED] no justifica cap error quant a aquella dada de superfície. De fet no aporta com aixecament que permeti qüestionar l'amidament que conté el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

Pel que fa al mòdul aplicable per determinar el valor de cada m² de sostre el Projecte aplica el resultant del BEC de 1.352,97 €/m², una font perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense i pels jurats d'expropiació de Catalunya.

A la valoració s'ha d'aplicar el coeficient d'antiguitat de la construcció residencial que aquí és del 0,32 (com succeeix amb moltes d'altres construccions del mateix àmbit, que son de la mateixa època), així com el de valor i categoria de la construcció (1,15 per l'habitatge i 0,65 per l'annex) i el d'estat de conservació també obligat conforme a la normativa de valoració cadastral i que en aquest cas és del 0,85 (estat regular). En el cas del coeficient de valor de la construcció és del 0,65.

L'estat de la construcció és el següent:



Ctra. de Terrassa, 13 (FA 11)

2.4.3.- Quant al dret de reallotjament definitiu que la [REDACTED] sol·licita d'acord amb l'article 219 nonies del RLU, el mateix es té per sol·licitat, oportunament.

2.4.4.- Pel que fa al preu unitari de valor de lloguer que l'al·legació defensa de 13,62€/m² segons informe de Inmobiliaria TISA, en front als 10,51€/m² considerats en el projecte, cal estar a la informació pública de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que s'adopta per coherència l'import de la renda que s'aplica per l'extinció del contracte de lloguer a que es refereix l'epígraf 2.9.1 del present informe, que és de 11,24€/m².

Una valoració que s'aplicarà en un termini de tres anys, i no de dos, per coherència amb el termini fixat per la construcció del bloc de reallotjament definitiu.

2.4.5.- Finalment quant a l'import dels 5.000€ en concepte de compensació per trasllat és, efectivament, una quantitat alçada que inclou: el cost de mudances i les altes de serveis. Els imports ajustats en relació a aquests conceptes no es poden determinar de manera precisa fins a conèixer l'abast dels elements a traslladar i les potències contractades.

Ara bé, la xifra fixada en el Projecte és perfectament suficient per compensar les despeses de trasllat del mobiliari i altes de serveis. Així ho demostra un exemple de pressupost de trasllat de l'empresa ANYVAN:

“Servicio estándar por 646 €: tú serás quien embale las cajas y nosotros los que haremos la carga, transporte y descarga de todas tus cosas en tu nuevo hogar.”

“Servicio prémium por 1286 €: nosotros nos encargaremos de embalar las cajas, desmontar y montar tus muebles y ofrecerte una cobertura extendida en tu mudanza”

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES per la

[REDACTED]: es proposa l'estimació parcial de les al·legacions en el sentit següent:

- Actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl.
- Ajustar el valor de la indemnització pel trasllat provisional a la superfície de l'habitatge de la Ctra. de Terrassa, 13 (FA 11), a la renda unitària de 11,24€/m²st.
- Fixar el termini de reallotjament provisional en tres anys.
- Fixar la superfície de càlcul pel reallotjament provisional de 147,41 m².
- Tenir per interessat el reallotjament definitiu.

2.5.- Informe de l'al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel [REDACTED] [REDACTED], en representació del [REDACTED] (FA 12).

2.5.1.- En primer lloc, es té per aportat el certificat de defunció de la [REDACTED] produïda en data 2 de juny de 2021 de manera que el [REDACTED] acredita la plena propietat de la finca de la Ctra. de Terrassa, 15 (aportada FA 12).

2.5.2.- En segon lloc l'al·legació del [REDACTED] aporta un informe de l'arquitecte [REDACTED] que fixa un valor de l'immoble de 496.831,89€ (sòl i vol), que l'escrit presentat dona per íntegrament reproduït en les pròpies al·legacions, qüestionant el valor de compensació substitutòria aplicat atès que la finca no assoleix el dret al 15% de la parcel·la mínima.

Un resultat que s'obté fora de tota raonabilitat, aliè a l'objecte que ens ocupa que hauria de respondre a una valoració urbanística, i que no resulta acceptable pels motius següents:

- a) Primerament l'informe aportat realitza una valoració obviant, completament el fet que la finca de la **Ctra. de Terrassa, 15 (FA 12)**, està inclosa en un àmbit de transformació urbanística.
- b) En segon lloc, per determinar el valor residual del sòl i el de comparació de mercat l'informe aportat amb l'al·legació indica, a la pàgina 4, que *"s'aporten mostres de Sabadell, properes a la finca valorada"* (sic) que no s'adjunten ni es justifiquen. Una praxis contrària als criteris de valoració fixats a l'Ordre ministerial ECO/805/2003, de 27 de març (art. 61 i ss).

La valoració del [REDACTED] infringeix, a més, els requisits específicament aplicables pel mètode de comparació que regula l'article 21 de la OME que imposa *"Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado"* (sic). L'informe aporta sis testimonis però sense reflectir la seva situació vigent ni justificar-los documentalment.

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, per contra, aporta fins a 10 testimonis i uneix com a document annex f) a la Memòria justificativa una còpia de les publicacions de cada una de les ofertes.

El mateix defecte és imputable per als requisits d'utilització del mètode residual de l'article 35 de la mateixa Ordre Ministerial que exigeix en aquest cas disposar de la *"información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen"* (sic).

L'informe no compleix amb cap d'aquests requeriments normatius.

- c) La valoració en que s'empara l'informe fixa un valor per ús plurifamiliar (a nou) de 3.964,81€/m²st. Ho fa, però, sense aplicar cap coeficient d'homogeneïtzació per situació que seria especialment exigible per exemple pel testimoni núm. 4 (c/ Sellarès i Pla) situat a l'altre extrem de l'eixample de Sabadell. O fins i tot incrementant de forma no justificada fins a un 10% el testimoni núm. 1, del c/ Migdia, que passa d'un valor en venda indicat (però no justificat) de 4.003,05€/m²st fins a 4.403,36€/m²st. Un increment artificialment aplicat amb l'única intenció de buscar un resultat interessat.

I encara més: a les finques analitzades hi ha habitatges de preus inferiors que ni tan sols s'han utilitzat.

Per exemple: a l'obra del c/ Migdia, 35, consta un dúplex de 3 habitacions per import de 524.400€, de 131 m². El que suposa un preu unitari de venda de 3.966,00€/m²st en front als 4.003,05€/m²st utilitzat per l'informe del [REDACTED].

El mateix succeeix amb la promoció de la Ronda Ponent, que aplica un preu unitari de 3.811,05€/m²st (pels pis baixos) i de 3.854,60€/m²st (pel pis 2on) quant un dúplex de la mateixa promoció, amb tres dormitoris i 131 m², exterior amb terrassa, té fixat un preu en l'oferta de CENTURY 21 de 441.000€, que suposa un import unitari de 3.366,41€/m². Inferior al considerat pel [REDACTED].

El resultat és que no pot imputar-se cap rigor a l'anàlisi de preus que ni tan sols es justifica en l'informe del [REDACTED], sense aplicar ponderació per raó de localització o altres paràmetres aplicables.

Així doncs, cal donar per perfectament conforme el valor unitari fixat en el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment de 3.172,39€/m²st, en front als 3.964,81 m²st defensats per l'al·legació.

- d) Pel que fa al cost de construcció utilitzat pel Projecte de reparcel·lació als efectes de determinar el VRS, que és el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC), aquesta és una font que resulta perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense. Segons el mateix, el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres és de 1.607,46€/m². Lluny de base utilitzada pel [REDACTED], volgudament més baixa, de 1.377,73€/m².

L'informe d'aquest arquitecte ni tan sols aporta còpia de la font de la revista EMEDOS a la que diu referir-se de manera constant (pàg. 6). La publicació del BEC sí que s'incorpora al projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

- e) Pel que fa al VRS del sostre de HPO la fórmula que utilitza el [REDACTED] a la pàgina 7 del seu informe és errònia perquè parteix dels mateixos valors que l'habitatge lliure [3.964,41€/m²st] (!).

No obstant això, i malgrat l'autor de l'informe ni tan sols repara en aquesta qüestió, vist que a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell de 10 de març de 2025), estava ja en vigor el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 9359, de 26/02/2025), s'estima oportuna l'adaptació del preu de venda del règim general segons aquesta nova normativa. Això és:

Article 8

Modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Amb això, el VRS resultant seria el següent (amb actualització correlativa del cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat de renda social segons el BEC de 1er trimestre de 2025):

- Preu règim general Zona A (m²/útil) = 2.836,59€/m²st
- Preu m²st construït = 2.836,59€ / 1,25 = 2.269,27€/m²st

El VRS resultant seria el següent:

- V_v = 2.269,27€/m²st

- Vc protegit (plurifamiliar aïllat, renda social de PB + 4pp) = 1.209,11€/m²st
- K = 1,4
- VRS = (2.269,27 / 1,4) – 1.209,11 €/m²st = **411,80€/m²st** (vs. 390€/m²st considerats en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment).

f) A la pàgina 7 de l'informe dedueix el cost d'urbanització. Però ho fa de manera sorprenent i amb una direcció ben singular a partir d'unes dades teòriques d'urbanització d'un carrer de 10 m. d'ample segons el rati altre vegada de la revista EMEDOS. Sense considerar que estem en un sòl inclòs dins d'un àmbit d'equidistribució.

El resultat és que l'informe del [REDACTED] dillo parteix d'un cost d'urbanització de 350.818,01€ quan el projecte d'urbanització del PAU-1 «Passatge del Ferrocarril» fixa un cost d'urbanització de 1.589.594,85€, a més d'unes indemnitzacions per drets afectats de 204.689,81€ i una partida per vols a enderrocar de 2.028.620,67€.

La desviació resulta tan rellevant que invalida les conclusions que obté l'informe.

g) Finalment, la pàgina 8 de l'informe fa referència al cost de la construcció aplicant un mòdul unitari de 1.534,62€/m² extret de nou de la revista EMEDOS, sense aportar cap còpia de la publicació. L'informe aportat parteix d'una construcció de **199 m²** i del fet que l'edifici s'hauria reformat l'any 1980.

Doncs bé, al respecte cal començar indicant que no s'aporta cap element de prova que pugui justificar tal reforma (factures d'industrials; projectes; llicències; etc...). Per tant, és una correcció que s'ha de tenir per no acreditada.

Quant a la superfície construïda l'informe del [REDACTED] (pàg. 8) parteix d'una "superfície construïda" de 188 m². A l'hora del càlcul de la valoració, però, fixa una superfície de 199 m². Però ni l'una ni l'altre s'acrediten per mitjà de cap aixecament planimètric que pugui contravenir el que resulta del Projecte de reparcel·lació aprovat que fixa un sostre residencial construït a la finca de la Ctra. de Terrassa, 15 (FA 12), perfectament mesurat.

En concret, la base cartogràfica obrant com a annex c) al Projecte de reparcel·lació aprovat, elaborada per la topògrafa [REDACTED] i incorporada al plànol d'edificacions incompatibles elaborat per l'arquitecte [REDACTED], acredita una superfície real construïda per la finca de la Ctra. de Barcelona, 15 (FA 12):

- Planta baixa: 75,31 m²
- Planta 1^a: 71,03 m²
- Total: 146,34 m²

Aquest és el sostre construït que s'ha d'entendre acreditat.

Pel que fa al mòdul aplicable per determinar el valor de cada m² de sostre el Projecte aplica el resultant del BEC de 1.352,97€/m², una font perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense i pels jurats d'expropiació de Catalunya.

A la valoració s'ha d'aplicar el coeficient d'antiguitat que aquí és del 0,32 (com succeeix amb moltes d'altres construccions del mateix àmbit, que son de la mateixa època), així com el de valor i categoria de la construcció (1,15 per l'habitatge i 0,65 per l'annex) i el d'estat de conservació també obligat conforme a la normativa cadastral i que en aquest cas és del 0,50 (estat deficient).

L'estat de la construcció és el següent:



Ctra. de Terrassa, 15 (FA 12)

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES pel

[REDACTED]: es proposa l'estimació parcial de les al·legacions en el sentit següent:

- Eliminar la referència a la **[REDACTED]**, en la seva condició de titular d'un us de fruit sobre la finca FA12, una vegada acreditada la seva defunció.
- Actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl.

2.6.- Informe de l'al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada pel **[REDACTED], en representació del **[REDACTED]** (FA 13).**

2.6.1.- L'al·legació aporta un informe de l'arquitecte [REDACTED] que fixa un valor de l'edifici de 531.366,93€ situada a la **Ctra. de Terrassa, 17 (FA 13)**, qüestionant el valor de compensació substitutòria aplicat atès que la finca no assoleix el dret al 15% de la parcel·la mínima.

Un resultat que s'obté fora de tota raonabilitat, aliè a l'objecte que ens ocupa que hauria de respondre a una valoració urbanística, i que no resulta acceptable pels motius següents:

- a) Primerament l'informe aportat realitza una valoració obviant, completament el fet que la finca de la **Ctra. de Terrassa, 17 (FA 13)**, està inclosa en un àmbit de transformació urbanística.
- b) En segon lloc, per determinar el valor residual del sòl i el de comparació de mercat l'informe aportat amb l'al·legació indica, a la pàgina 4, que *"s'aporten mostres de Sabadell, properes a la finca valorada"* (sic) que no s'adjunten ni es justifiquen. Una praxis contrària als criteris de valoració fixats a l'Ordre ministerial ECO/805/2003, de 27 de març (art. 61 i ss).

La valoració del [REDACTED] infringeix, a més, els requisits específicament aplicables pel mètode de comparació que regula l'article 21 de la OME que imposa *"Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado"* (sic). L'informe aporta sis testimonis però sense reflectir la seva situació vigent ni justificar-los documentalment.

El projecte de reparcel·lació aprovat inicialment, per contra, aporta fins a 10 testimonis i uneix com a document annex f) a la Memòria justificativa una còpia de les publicacions de cada una de les ofertes.

El mateix defecte és imputable per als requisits d'utilització del mètode residual de l'article 35 de la mateixa Ordre Ministerial que exigeix en aquest cas disposar de la *"información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen"* (sic).

L'informe no compleix amb cap d'aquests requeriments normatius.

- c) La valoració en que s'empara l'informe fixa un valor per ús plurifamiliar (a nou) de 3.964,81€/m²st. Ho fa, però, sense aplicar cap coeficient d'homogeneïtzació per situació que seria especialment exigible per exemple pel testimoni núm. 4 (c/ Sellarès i Pla) situat a l'altre extrem de l'eixample de Sabadell. O fins i tot incrementant de forma no justificada fins a un 10% el testimoni núm. 1, del c/ Migdia, que passa d'un valor en venda indicat (però no justificat) de 4.003,05€/m²st fins a 4.403,36€/m²st. Un increment artificialment aplicat amb l'única intenció de buscar un resultat interessat.

I encara més: a les finques analitzades hi ha habitatges de preus inferiors que ni tan sols s'han utilitzat.

Per exemple: a l'obra del c/ Migdia, 35, consta un dúplex de 3 habitacions per import de 524.400€, de 131 m². El que suposa un preu unitari de venda de 3.396,00€/m²st en front als 4.003,05€/m²st utilitzat per l'informe del [REDACTED]

El mateix succeeix amb la promoció de la Ronda Ponent, que aplica un preu unitari de 3.811,05€/m²st (pels pis baixos) i de 3.854,60€/m²st (pel pis 2on) quant un dúplex de la mateixa promoció, amb tres dormitoris i 131 m², exterior amb terrassa, té fixat un preu en l'oferta de CENTURY 21 de 441.000€, que suposa un import unitari de 3.366,41€/m². Inferior al considerat pel [REDACTED].

El resultat és que no pot imputar-se cap rigor en l'anàlisi de preus que ni tan sols es justifica en l'informe del [REDACTED], sense cap ponderació per raó de localització o altres paràmetres aplicables.

Així doncs, cal donar per perfectament conforme el valor unitari fixat en el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment de 3.172,39€/m²st, en front als 3.964,81 m²st defensats per l'al·legació.

- d) Pel que fa al cost de construcció, la font utilitzada pel Projecte de reparcel·lació és el Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC), una font que resulta perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense. Segons el mateix, el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres és de 1.607,46€/m². Lluny de base utilitzada pel [REDACTED], volgudament més baixa, de 1.377,73€/m².

L'informe d'aquest arquitecte ni tan sols aporta còpia de la font de la revista EMEDOS a la que diu referir-se de manera constant (pàg. 6). La publicació del BEC utilitzada consta al Projecte de reparcel·lació.

- e) Pel que fa al VRS del sostre de HPO la fórmula que utilitza el [REDACTED] a la pàgina 7 del seu informe és errònia perquè parteix dels mateixos valors que l'habitatge lliure [3.964,41€/m²st] (!).

No obstant això, i malgrat l'autor de l'informe ni tan sols repara en aquesta qüestió, vist que a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació (acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament de Sabadell de 10 de març de 2025), estava ja en vigor el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (DOGC 9359, de 26/02/2025), s'estima oportuna l'adaptació del preu de venda del règim general segons aquesta nova normativa. Això és:

Article 8

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Amb això, el VRS resultant seria el següent (amb actualització correlativa del cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat de renda social segons el BEC de 1er trimestre de 2025):

- Preu règim general Zona A (m²/útil) = 2.836,59€/m²st
- Preu m²st construït = 2.836,59€ / 1,25 = 2.269,27€/m²st

El VRS resultant seria el següent:

- $V_v = 2.269,27€/m^2st$

- Vc protegit (plurifamiliar aïllat, renda social de PB + 4pp) = 1.209,11€/m²st
- K = 1,4
- VRS = (2.269,27 / 1,4) – 1.209,11 €/m²st = **411,80€/m²st** (vs. 390€/m²st considerats en el projecte de reparcel·lació aprovat inicialment).

f) A la pàgina 7 de l'informe dedueix el cost d'urbanització. Però ho fa de manera sorprenent i amb una direcció ben singular a partir d'unes dades teòriques d'urbanització d'un carrer de 10 m. d'ample segons el rati altre vegada de la revista EMEDOS. Sense considerar que estem en un sòl inclòs dins d'un àmbit d'equidistribució.

El resultat és que l'informe del [REDACTED] parteix d'un cost d'urbanització de 350.818,01€ quan el projecte d'urbanització del PAU-1 «Passatge del Ferrocarril» fixa un cost d'urbanització de 1.589.594,85€, a més d'unes indemnitzacions per drets afectats de 204.689,81€ i una partida per vols a enderrocar de 2.028.620,67€.

La desviació resulta tan rellevant que invalida les conclusions que obté l'informe.

g) Finalment, la pàgina 8 de l'informe fa referència al valor de la construcció aplicant un mòdul unitari de 1.534,62€/m² extret de nou de la revista EMEDOS, sense aportar cap còpia de la publicació. L'informe aportat parteix d'una construcció de 260 m² i del fet que l'edifici s'hauria reformat l'any 1980.

Doncs bé, al respecte cal començar indicant que no s'aporta cap element de prova que pugui justificar tal reforma (factures d'industrials; projectes; llicències; etc...). Per tant, és una correcció que s'ha de tenir per no acreditada.

I pel que fa al sostre edificat la superfície de 260 m² ni tant sols s'explica com s'obté. En tot cas segons la base cartogràfica obrant com a annex c) al Projecte de reparcel·lació aprovat, elaborada per la topògrafa [REDACTED] i incorporada al plànol d'edificacions incompatibles elaborat per l'arquitecte [REDACTED], s'acredita la següent superfície real construïda per la finca de la **Ctra. de Barcelona, 17 (FA 13)**:

- Construcció ús residencial (planta baixa): 133,83 m²
- Construcció d'ús residencial (planta primera): 75,01 m²

➤ Total: 208,84 m²

Unes dades que l'informe del [REDACTED] no qüestiona a través de cap mitjà de prova tal i com seria exigible si ho vol rebatre.

Pel que fa al mòdul aplicable per determinar el valor de cada m² de sostre el Projecte aplica el resultant del BEC de 1.352,97 €/m², una font perfectament acceptable en la pràctica judicial i forense i pels jurats d'expropiació de Catalunya.

A la valoració s'ha d'aplicar el coeficient d'antiguitat que aquí és del 0,32 (com succeeix amb moltes d'altres construccions del mateix àmbit, que son de la mateixa època), així com el de valor i categoria de la construcció (1,15 per l'habitatge) i el d' estat de conservació també obligat conforme a la normativa i que en aquest cas és del 0,50 (estat deficient). Uns coeficients obligats per la normativa cadastral.

L'estat de la construcció és el següent:



Ctra. de Terrassa, 17 (FA 13)

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES ALEGACIONS FORMULADES pel

[REDACTED]: es proposa l'estimació parcial de les alegacions en el sentit següent:

- Actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl.

2.7.- Informe de l'alegació formulada en data 22 d'abril de 2025 pel [REDACTED]
[REDACTED], en nom de la [REDACTED] (FA 9).

Es té per formulada la petició de real·lotjament definitiu de la **[REDACTED]**
[REDACTED], resident a la finca de la Ctra. de Barcelona, 9.

**2.8.- Informe del recurs d'alçada formulat en data 22 d'abril de 2025 pel [REDACTED].
[REDACTED] (FA 4).**

Pel que fa al recurs d'alçada que el [REDACTED] interposa contra l'acord d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització sotmesos a l'assemblea de la Junta de Compensació de data 10 de juliol de 2024 cal indicar, en primer lloc, que l'acord de l'assemblea general de l'entitat adoptat en aquella data no constitueix, en si mateix, una resolució administrativa. Aquesta es produirà en el seu cas en ocasió de l'aprovació definitiva dels instruments de gestió de l'àmbit.

Sens perjudici d'aquest argument, de naturalesa formal, l'íter següent va ser el següent:

- En data 5 de juny de 2024 el secretari de la Junta de Compensació va remetre convocatòria al [REDACTED] per la celebració de l'assemblea de la Junta de Compensació en data **19 de juny de 2024**.

El contingut de la convocatòria va ser el següent:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA1 PASSATGE DEL FERROCARRIL
SABADELL

Domicili social: Ctra. Molins de Rei, 2, 08205 Sabadell
Tel. contacte 93.185.36.46



Sr.

Per ordre del President em plau convocar-lo a l'assemblea general ordinària de la JUNTA DE COMPENSACIÓ de la UA1 PASSATGE DEL FERROCARRIL, de SABADELL a celebrar de manera presencial a les oficines de la Junta de Compensació, a la Carretera de Molins de Rei, 2, del municipi de Sabadell, el dimecres 19 de juny de 2024, a les 13:00 h. en única convocatòria.

L'ordre del dia és el següent:


- 1r) Informació en relació a la constitució de la Junta de Compensació i la seva inscripció al Registre d'entitats urbanístiques de la Generalitat.
- 2on) Informació de l'estat de tramitació administrativa dels Projectes de reparcel·lació i urbanització de la Junta de Compensació de la UA1 Passatge del Ferrocarril.
- 3è) Aprovació, en el seu cas, del pressupost de l'entitat per a l'exercici de 2024.
- 4rt) Aprovació, en el seu cas, de l'obertura d'un compte corrent en nom de la Junta de Compensació, amb facultats al president i secretari pel seu accés i per operar amb aquesta a través de signatures mancomunades.
- 5è) Precs i preguntes.

Atentament,

NOMBRE DE Firmado digitalmente por


Fecha: 2024.06.05
10:01:50 +02'00'

Secretari

El  va assistir a la reunió, juntament amb els seus assessors legals. També hi van assistir els representants de la mercantil GERMANS CAMPS, S.L. i de l'Ajuntament de Sabadell, com a administració actuant.

En la reunió es va donar compte del projecte de reparcel·lació a tots els associats als quals el secretari va entregar un exemplar del projecte de reparcel·lació i d'urbanització per al seu examen.

- L'acta de la reunió així ho reflecteix en el punt 2on de l'ordre del dia:

2on) Informació de l'estat de tramitació administrativa dels Projectes de reparcel·lació i urbanització de la Junta de Compensació de la UA1 Passatge del Ferrocarril.

Intervé el secretari per donar compte del document de Projecte de reparcel·lació elaborat a iniciativa del propietari majoritari i que es presenta al [REDACTED] per la seva constància i informació. S'expliquen els criteris de valoració del sòl, d'adjudicació i de fixació de les indemnitzacions de vols incompatibles amb l'ordenació.

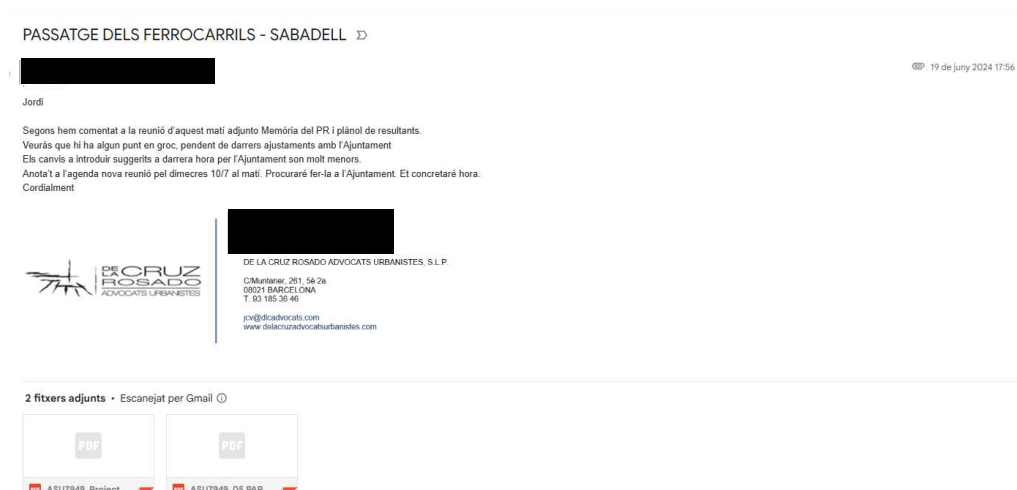
Intervé a continuació l'arquitecte redactor [REDACTED] per donar compte del projecte d'urbanització redactat, del qual se'n dona els detalls oportuns en relació als costos d'urbanització previstos i solucions previstes per als terrenys de sistemes públics.

Es fa entrega als lletrats assessors del [REDACTED] de còpia escrita dels dos projectes indicant que es remetrà igualment còpia dels mateixos via e-mail.

A proposta del secretari s'acorda, per unanimitat conferir un termini de tres setmanes d'audiència als associats per valorar els documents de projecte d'urbanització i reparcel·lació i que seran sotmesos a l'aprovació de l'assemblea en reunió de la mateixa a celebrar transcorregut aquest termini de temps.

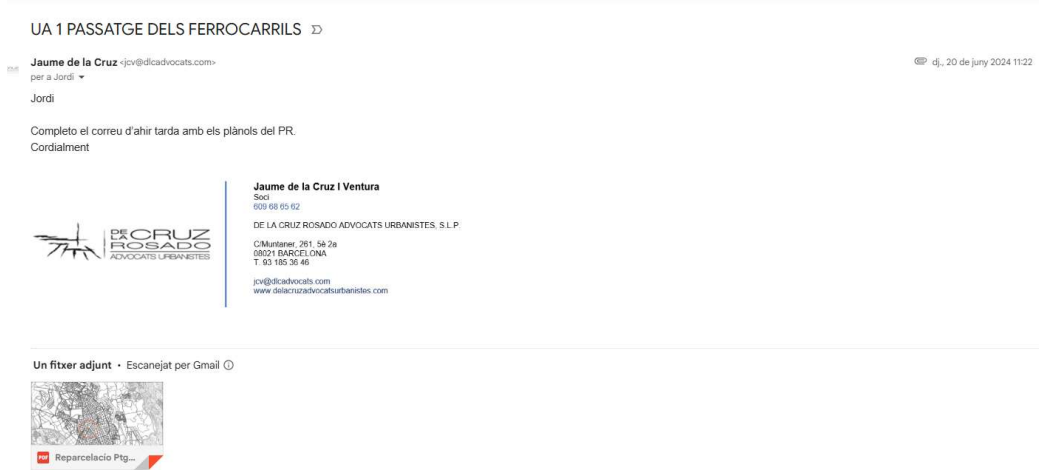
- En compliment del que es va disposar en l'acta, durant el mateix dia el secretari de la Junta de Compensació va remetre al bufet que representava al [REDACTED] còpia dels dos projectes.

Així resulta del mail de tramesa següent:



I, a continuació es va tornar a remetre la documentació gràfica del Projecte:

Junta de Compensació PAU 1 – Passatge dels Ferrocarrils Sabadell



I a continuació, es va trametre el Projecte d'urbanització:



- En data **4 de juliol de 2024** el secretari va tornar a remetre al lletrat del [REDACTED] la versió del Projecte de reparcel·lació amb incorporació d'algunes darreres esmenes:



- El burofax del dia **8 de juliol de 2024**, per tant, no tenia cap sentit perquè els representants del [REDACTED] disposaven de tota la documentació necessària completa. I, fins i tot, en comunicacions produïdes entre lletrats

es va adaptar l'hora de la reunió del dia 10 de juliol de 2024 per tal de facilitar la seva assistència.

- Malgrat tot això, ni el [REDACTED] ni cap representant o assessor seu van assistir a la reunió convocada pel dia **10 de juliol de 2024**.

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DEL RECURS D'ALÇADA INTERPOSAT pel

[REDACTED]: desestimar les al·legacions formulades, com a recurs d'alçada, pel [REDACTED] que sí va poder formular suggeriments, objeccions i alternatives a la documentació tramesa el dia 19 de juny de 2024 la qual va ser fins i tot complementada el següent dia 3 de juliol, sense que s'hagi produït indefensió.

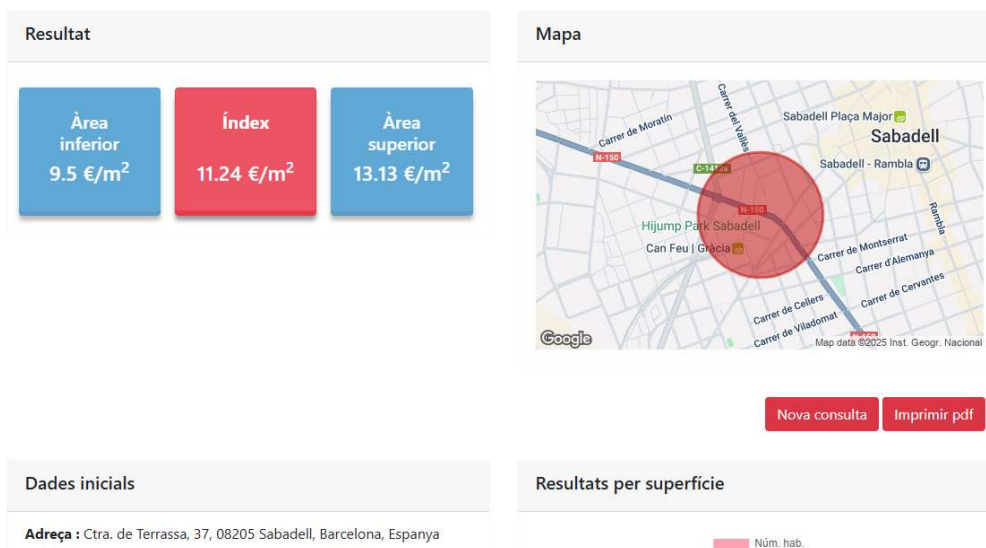
Per coherència amb l'informe de les anteriors al·legacions s'aplica al [REDACTED] la indemnització per lloguer provisional a raó de tres anys i segons la superfície de la seva finca vigent destinada a ús residencial (138,06 m²).fen

2.9.- Informe a l'al·legació de 22 d'abril de 2025 formulada per la [REDACTED] [REDACTED] en representació de la [REDACTED] (FA 23).

2.9.1.- Pel que fa a la indemnització fixada en el Projecte de reparcel·lació per l'extinció del dret d'arrendament constituït en favor de la [REDACTED] respecte a la finca de la **Ctra. de Terrassa, 37, 1^a planta (FA-23)**, amb una superfície construïda de 81,36 m², es formula oposició al valor unitari de renda de mercat aplicat per import de 10,51 €/m²/mes, que es considera desfasat, defensant un valor alternatiu de 15,68€/m²/mes.

Doncs bé, en relació a aquesta primera qüestió cal indicar que els exemples que s'aporten amb l'escrit d'al·legacions ni poden substituir els valors de referència fixats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ni son comparables amb la finca que ens ocupa.

La renda que es pot fixar segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot sofrir un cert increment respecte al considerat en el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment si es considera la localització concreta. Seria la següent:



D'aquesta forma, es pot estimar parcialment l'al·legació en el sentit de fixar la renda de lloguer de mercat en 11,24€/m², incrementant la considerada en el document d'aprovació inicial de 10,51€/m²

El que no son acceptables son els testimonis aportats juntament amb l'al·legació perquè en uns casos son pisos en 4^a planta (Ronda Hostafrancs); els altres amb plaça d'aparcament i allunyats del punt de valoració que ens ocupa (p.e. el testimoni del c/ Avellaneda, 46, o la del c/ Pare Sellarès). Testimonis que no son comparables per aquesta raó.

Pel que fa a la renda vigent, que és de 2,34€/m², cal indicar que l'al·legació no qüestiona de forma adequada la doctrina del Tribunal Suprem expressada en pronunciaments de l'any 2000 que havien validat en aquest cas la del TSJ d'Andalusia - Sevilla (STS de 3 de juny de 2000). La correcció d'una renda com la descrita a partir d'un criteri raonable de 2,25 considerant la situació urbanística tal i com apunta l'Alt Tribunal. Tampoc s'entén l'al·lusió que realitza l'al·legació 6^a de l'escrit de la [REDACTED] a propòsit d'una Sentència de 4 de setembre de 2017 perquè en cap moment es planteja a la persona ocupant l'obligació d'optar entre un reallotjament o una indemnització. Aquest no és el cas que ens ocupa i que patent la petició expressa de la [REDACTED] pel reallotjament. A la qual, a més, tal i com correspon, se li fixa una indemnització per l'extinció anticipada de l'arrendament.

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES per la [REDACTED]: es proposa l'estimació parcial de l'al·legació que quedaria fixada segons segueix:

- Renda vigent corregida: $190,33\text{€}/\text{mes} / 81,36 \text{ m}^2 = 2,34\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} \times 2,25$
factor de correcció = $5,28 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mes}$.
- Diferència de rendes estimada segons el present informe: $11,24\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} -$
 $5,28 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mes} = 5,96\text{€}/\text{m}^2/\text{mes}$
- Capitalització: $5,96\text{€}/\text{m}^2/\text{mes} \times 81,36 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesos} \times 10 \times 1,05 = 61.098,11\text{€}$,
més el 5% del premi d'afecció, que suposa un total de **64.153,02€**.
- Fixar la renda de lloguer transitori en l'import de $11,24\text{€}/\text{m}^2\text{st}$, per
coherència amb el tractament donat a la resta de les al·legacions.
- Fixar un període de tres anys per al càlcul del real·lotjament transitori, per
la mateixa raó de coherència.

2.10.- Informe de l'al·legació formulada en data 16 d'abril de 2025 pel [REDACTED]
[REDACTED] **(FA 4).**

2.10.1.- Pel que fa a al·legacions resumides en el punt 2.10.1 del present informe, que reiteren el recurs d'alçada interposat pel [REDACTED] contra l'acord de l'assemblea general de la Junta de Compensació de 10 de juliol de 2024, el lletrat que subscriu es remet íntegrament a l'informe contingut a l'epígraf 2.8 d'aquest informe. Als efectes, en tot cas, de desestimar el recurs esmentat interposat pel mateix contra l'acta núm. 2 de l'assemblea de la Junta de Compensació celebrada en data 10 de juliol de 2024 i que no ha estat aprovada per a l'assemblea següent, de 2 de juliol de 2025.

2.10.2.- En segon lloc, pel que fa la infracció suposada de l'article 219.1.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i a la manca d'identificació en el Projecte de reparcel·lació de la data a partir de la qual s'ha d'acreditar l'ocupació legal de l'habitatge, cal aclarir que el propi redactat d'aquella norma reglamentària -que l'escrit del [REDACTED] transcriu perfectament al foli 4-, és aclaridora del moment en que cal estar als efectes de la petició de real·lotjament definitiu.

En aquest cas, la condició de residència habitual ha de ser anterior a la data d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana que va delimitar el polígon d'actuació urbanística UA-1 que ens ocupa. Això és, la MPG-96 en l'àmbit de la Rambla Ibèria, aprovat definitivament en data 25 d'octubre de 2021 (DOGC 8555, de 01/12/2021) estableix el següent en l'epígraf 6.1.1 de la seva Memòria:

6.1.1. Delimitació de polígons o unitats d'actuació.

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la a través d'un únic polígon d'actuació i en una sola etapa. El polígon d'actuació que es delimita i es grafia al plànol O-04 Execució del planejament coincideix amb l'àmbit de la MPG-96. De tota manera, en el cas que es donessin les circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió de terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

El projecte de reparcel·lació es podrà redactar i tramitar de manera simultània amb aquest planejament, amb independència que es pugui utilitzar qualsevol altre mecanisme previst a la Llei.

Segons resulta de l'apartat 1.1 de la Memòria justificativa de la MPG-96 l'aprovació inicial de l'esmentat instrument de planejament general es va produir per acord del ple municipal de 2 de juny de 2020. Per tant aquesta és la data de referència als efectes de considerar la residència legal de les persones residents que manifestin interès en el reallotjament definitiu. Un requisit que compleix el [REDACTED] i la seva esposa.

El text de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació incorporarà aquest aclariment.

2.10.3.- Pel que fa a les condicions d'aquest reallotjament el [REDACTED] justifica que el sostre que se li adjudica no compleix amb el requeriment de l'article 219.1e) del RLU segons el qual:

“e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.”

L'adjudicació reconeguda en favor del [REDACTED], en règim de proindivisió, és de 215,48 m²st a la finca resultant P04. La qual es pot considerar efectivament inferior al doble de la superfície màxima establerta en la legislació d'habitatge. Que és el 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.

Per tant, d'acord amb la petició expressa del [REDACTED], el projecte de reparcel·lació que es sotmeti a l'aprovació definitiva optarà pel reconeixement del dret a l'habitatge de reallotjament que es posarà a seva disposició en els termes que regula la Llei i que contempla el Projecte de reparcel·lació. Això suposarà

reconèixer una compensació substitutòria en favor del mateix. Un import que, conforme a Llei s'aplicarà al preu de compra del futur habitatge.

1.10.4.- Quant a l'habitatge transitori al qual es refereix també l'al·legació del ■■■■■■■■■■, cal indicar que en el seu cas s'aplica la doble correcció considerada en el present informe per a totes les persones residents. Això és, establir un període de tres anys per al real·lotjament transitori així com l'actualització de la renda de mercat alternativa a 11,24€/m²/mes. Preu que s'obté a partir de dades de l'Agència de l'habitatge de Catalunya. No es pot considerar la renda proposada pel ■■■■■■■■■■ a partir d'un informe del *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* que estableix un rati entre 1.027,63 €/m² i 1.435,52€/m². L'al·legació acull la més alta que suposa una renda fins i tot inferior a la considerada pel Projecte de reparcel·lació:

$$1.435,52\text{€} / 138 \text{ m}^2 = 10,40\text{€/m}^2 < 11,24\text{€/m}^2 \text{ aplicats d'acord amb l'actualització que acull el present informe.}$$

Quant al període de lloguer transitori s'aplica el tram de tres anys, i no de dos, en coherència amb el temps previst de construcció del bloc de real·lotjats. Sense que pugui acceptar-se, per desproporcionat i injustificat, un període de 6 anys.

Finalment cal ratificar també el cost del trasllat de 5.000€, que perfectament pot assumir el doble moviment al·legat pel ■■■■■■■■■■ d'acord amb els pressupost orientatius de mudances que s'han obtingut i que s'han transcrit en el present informe.

1.10.5.- Finalment, quant a les "*despeses d'indemnització per l'enderroc de l'edificació existent*" que segons indica l'al·legació "*s'han de quantificar com a mínim en 141.485,50€*" (sic), cal entendre que es refereixen no a la despesa d'enderroc sinó a la fixació de la indemnització del valor de reposició de l'immoble del c/ Sant Jordi, 14-16, planta baixa, en tant que incompatible amb l'ordenació que s'executa.

Doncs bé, a la reclamació que s'apliqui al mòdul obtingut del BEC un coeficient de l'habitatge unifamiliar en comptes del col·lectiu, cal assenyalar que l'al·legació no pot ser acceptada perquè l'immoble a valorar, simplement, no correspon a un habitatge unifamiliar. Es tracta d'un edifici plurifamiliar, ocupat pel ■■■■■■■■■■ en la planta baixa. Una valoració com la suggerida per l'interessat implicaria una distorsió clara perquè s'estaria valorant un bé que no existeix.

CONCLUSIÓ DE L'INFORME DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES pel

██████████ es proposa l'estimació parcial de les al·legacions en el sentit següent:

- Incloure a la Memòria justificativa del Projecte de reparcel·lació la indicació del termini a partir del qual cal considerar la condició de resident legal amb dret al reallotjament.
- Ajustar el valor de la indemnització pel trasllat provisional a la superfície de l'habitatge ocupat pel ██████████ del c/ Sant Jordi, 14-16, planta baixa 13 (FA 4), a la renda unitària de 11,24€/m²st.
- Fixar el termini de reallotjament provisional en tres anys.
- Fixar la superfície de càlcul pel reallotjament provisional de 138,06 m² que és la que correspon a la finca de referència.
- Tenir per interessat el reallotjament definitiu en substitució de l'adjudicació en règim d'indivisió a la parcel·la resultant P04, excloent per tant de l'adjudicació en règim de proindivisió d'aquesta finca al ██████████.
- En coherència amb el criteri aplicat a la resta d'al·legacions que s'han informat, actualitzar el valor en venda de l'habitatge de protecció segons els preus fixats al Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, determinant de nou el valor residual d'aquesta tipologia de sòl.

Barcelona, per Sabadell, a 2 de juliol de 2025.

██████████
Firmado digitalmente por
██████████
Fecha: 2026.03.03
17:44:28 +01'00'

Advocat

Secretari de la Junta de Compensació PAU-1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell

Text refós del Projecte de reparcel·lació Unitat d'Actuació 1.
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia. Sabadell
Delimitat per la MPG-96.
Febrer 2026

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
UNITAT D'ACTUACIÓ 1
«Passatge dels Ferrocarrils»
Àmbit Rambla Iberia**

**Àmbit delimitat pels carrers Sant Jordi; Ctra. de
Molins de Rei; i Ctra. de Terrassa**

Sabadell

**Annex k) Informe del recurs de reposició
interposat pel [REDACTED] en
data 16 de febrer de 2026 contra l'acord
d'aprovació definitiva del Projecte de
reparcel·lació de 22 de desembre de 2025**

INFORME EN RELACIÓ AL RECURS DE REPOSICIÓ INTERPOSAT EN DATA 16 DE FEBRER DE 2026 (RE-30815/2026) PEL [REDACTED] [REDACTED] CONTRA L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UA-1 «PASSATGE DELS FERROCARRILS», ÀMBIT RAMBLA IBERIA (EXP. URB/2021/165), ADOPTAT PER ACORD DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE L'AJUNTAMENT DE SABADELL EN DATA 22 DE DESEMBRE DE 2025.

1.- Al·legacions formulades.

Les al·legacions formulades pel [REDACTED] en el seu recurs de reposició son les següents:

1.1.- Insuficiència de la indemnització substitutòria fixada al seu favor en el Projecte de reparcel·lació: el valor unitari de repercussió fixat en el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per import de 852€/m²st no permet al recurrent adquirir *“un nou habitatge amb unes condicions similars al que té actualment (planta baixa, espai d'aparcament i jardí)”*.

El recurs indica, en aquest punt, que l'Ajuntament no ha efectuat cap estudi relatiu a la valoració del sòl que permeti contrastar els valors presentats per la Junta de Compensació en relació a la compensació substitutòria del dret aportat pel [REDACTED], posant en qüestió la competència professional dels redactors.

S'indica que indemnització fixada no és *“res que no pugui ser admès i assumit pel propietari majoritari i amb aquests imports que ascendeixen a un total de 303.110,49€ (...) és impossible trobar dins d'aquesta zona de Sabadell un immoble amb aquestes condicions”* (sic).

1.2.- Lloguer provisional: el recurs de reposició indica que el [REDACTED] i la seva esposa no es podran traslladar com a mínim fins al cap de sis anys des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Una dada que, combinada amb la reclamació d'una compensació en concepte de lloguer alternatiu per raó de la superfície de 247,07 m²st, porta al recurrent a reivindicar per aquest concepte una quantitat de 199.948,81€.

1.3.- Valor de reposició de la construcció: el recurs indica que la construcció de la seva propietat, incompatible amb el planejament s'ha de quantificar en 144.930,13€ i, subsidiàriament, en 141.485,50€. Xifra que es reclama en front als 119.438,20€ fixats pel Projecte de reparcel·lació en relació al valor de reposició de

la construcció del c/ Sant Jordi, 14, baixos (finca aportada 4). En aquest punt es planteja un doble escenari: a partir d'un valor unitari de 1.352,97€/m²st segons BEC (*"Vivienda unifamiliar sencilla de dos plantas"*) o bé d'un valor de 1.635,52€/m²st (*"casa de renta normal aislada de B+3pp"*). Es qüestionen, tanmateix, els coeficients aplicats en la valoració de la reposició de l'edifici.

1.4.- 5% del premi d'afecció: el recurs reclama l'aplicació del premi d'afecció sobre el valor de les edificacions de conformitat amb la doctrina que s'aporta a l'escrit.

1.5.- Actualitzar el valor de les indemnitzacions a la data d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació: en concret pel transcurs d'un període superior als sis mesos entre l'aprovació inicial (acord de la JGL de 10 de març de 2025) i l'aprovació definitiva (acord de la JGL de 22 de desembre de 2025).

2.- Informe.

Les anteriors al·legacions s'informen de conformitat amb els següents arguments, seguint l'ordre correlatiu anterior:

2.1.- El valor de la indemnització substitutòria: pel que fa, en primer lloc, a la indemnització substitutòria aplicada pel Projecte de reparcel·lació cal començar indicant que els valors de repercussió del sòl aplicats en les diferents propostes que s'han sotmès a l'Ajuntament han incorporat successius increments dels valors unitaris.

Un exemple, sense anar més lluny, el trobem en el valor inclòs en el Projecte que va ser aprovat inicialment per acord de la JGL de 10 de març de 2025, en comparació amb el que s'ha fixat en el document reparcel·latori aprovat definitivament en data 22 de desembre de 2025. Vegi's:

En l'aprovació inicial:

Valor UA = 658,53 €/UA

Pàg. 41 de la Memòria del Projecte de reparcel·lació de gener de 2025 (aprovat inicialment)

I en el cas del Projecte aprovat definitivament per acord de la JGL de 22 de desembre de 2025 aquest valor es va incrementar de manera significativa:

El valor de la UA es fixa en 852,00 €/m²st.

Pàg. 45 de la Memòria del Projecte de reparcel·lació de desembre de 2025

S'acredita, per tant, un increment superior al 29% del valor aplicat entre l'aprovació inicial i la definitiva.

Item més. Aquest VRS parteix d'uns valors en venda que en el cas de l'habitatge lliure tenen en compte fins a 21 testimonis de venda que consten en l'Annex f) i que, una vegada ponderats, consideren un valor en venda de 3.482,66€/m²st. Un estudi que la recurrent, al marge de criticar-lo, no a cap esforç real en contrastar-lo.

Així es desprèn del quadre numèric II del Projecte de reparcel·lació:

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UA-1 «PASSATGE FERROCARRIL» [Octubre 2025]
SABADELL**

II.- VALOR RESIDUAL DEL SÒL.

Determinació del valor del sòl a través del mètode residual (art. 21 Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl RD 1492/2011, de 24 d'octubre)

SITUACIÓ	DATA TESTIMONI	M ² ST CONSTRUÏTS	PROGRAMA Obra nova	PREU OFERTA	COEFICIENT SITUACIÓ	COEFICIENT ACTUALITZACIÓ	PREU CORREGIT	€/M ² ST UNITARI
1.- Ferran Casablanca	01/10/2025	132,00	3D + 2B	322.800,00	1,05	1,022	346.396,68	2.624,22
2.- Calders 157 - Sol i Padris	01/10/2025	105,00	3D + 2B	276.000,00	1,00	1,022	282.072,00	2.686,40
3.- Calders 157 - Sol i Padris	01/10/2025	92,00	3D + 2B	251.000,00	1,00	1,022	256.522,00	2.788,28
4.- Calders 157 - Sol i Padris	01/10/2025	73,00	2D + 1B	216.000,00	1,00	1,022	220.752,00	3.024,00
5.- Ronda Europa 345	01/10/2025	82,00	3D + 2B	258.900,00	0,95	1,022	251.366,01	3.065,44
6.- Ronda Ponent 74	01/10/2025	131,00	3D + 2B	422.000,00	1,00	1,022	431.284,00	3.292,24
7.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	115,00	3D + 2B	374.000,00	1,00	1,022	382.228,00	3.323,72
8.- Bosch i Cardellach, 29	01/10/2025	81,00	2D + 1B	265.000,00	1,00	1,022	270.830,00	3.343,58
9.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	115,00	3D + 2B	379.000,00	1,00	1,022	387.338,00	3.368,16
10.- Plaça Vallès, 4	01/10/2025	105,00	3D + 2B	365.750,00	1,00	1,000	365.750,00	3.483,33
11.- Migdia, 35	01/10/2025	131,00	3D + 3B	447.000,00	1,00	1,022	456.834,00	3.487,28
12.- Francesc Layret, 49	01/10/2025	92,00	3D + 2B	336.500,00	0,95	1,022	328.649,65	3.572,28
13.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	89,00	3D + 2B	314.900,00	1,00	1,022	321.827,80	3.616,04
14.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	86,00	3D + 2B	327.750,00	1,00	1,000	327.750,00	3.811,05
15.- Ronda Ponent, 74	02/10/2025	87,00	3D + 2B	335.350,00	1,00	1,000	335.350,00	3.854,60
16.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	329.500,00	1,00	1,022	336.749,00	3.870,68
17.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	4D + 2B	330.000,00	1,00	1,022	337.260,00	3.876,55
18.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	334.000,00	1,00	1,022	341.348,00	3.923,54
19.- Ronda Ponent, 74	01/10/2025	87,00	3D + 2B	336.000,00	1,00	1,022	343.392,00	3.947,03
20.- Sant Pau, 92	01/10/2025	119,00	3D + 2B	475.000,00	1,00	1,022	485.450,00	4.079,41
21.- Plaça Vallès, 4	01/10/2025	102,00	3D + 2B	418.000,00	1,00	1,000	418.000,00	4.098,04
Mitjana								3.482,66

El qual, una vegada aplicat a la fórmula legal regulada al Reglament de la Llei de Sòl, dona lloc al resultat següent:

Valor venda lliure (Vv)	
homogeneitzat	3.482,66 €/m ² st
Fórmula valor residual $VRS = (Vv / K) - Vc$	
Vc Lliure (BEC 1er TR 2025)	1.444,25 €/m ² st
2% Seguretat i salut	28,89 €/m ² st
8,75% Honoraris tècnics	126,37 €/m ² st
2,50% impostos i anàlegs	36,11 €/m ² st
Total Vc	1.635,61 €/m²st
K =	1,4
VRS LLIURE =	852,00 €/m²st

En front a aquestes dades, contrastades, la contrapart es limita a criticar la condició professional dels signants del Projecte, però sense aportar cap valoració alternativa que és el que correspondria si es pretén revertir aquells valors. Insistim que el recurs de reposició no aporta ni una sola dada per permeti qüestionar aquest VRS.

En aquest sentit, quant a la transcripció aïllada i parcial de la Sentència del TSJC de 7 de febrer de 2019 a la que es fa referència en l'escrit cal indicar que el seu sentit ni tan sols és aplicable al supòsit que ens ocupa en que la valoració dels vols incompatibles, com la resta del document, ha estat elaborada i subscripta per un arquitecte superior, el [REDACTED].

No s'acaba d'entendre, doncs, que s'indiqui que el projecte no disposi d'aquesta justificació tècnica. Ni que l'Ajuntament de Sabadell hagi de realitzar un estudi propi (?) quan, en la seva condició d'administració actuant, valida la correcció del document presentat per l'entitat urbanística de la qual el [REDACTED] en forma part.

Per últim, pel que a l'argument de que el valor indemnitzatori aprovat 'no li permet (al recurrent) *adquirir un nou habitatge en condicions similars a les que té actualment (planta baixa, espai d'aparcament i jardí)*' cal indicar que aquesta és una petició que no cap empara en la legislació vigent.

Les condicions de l'habitatge de substitució, d'acord amb l'article 219 quinquies del Reglament de la Llei d'Urbanisme, son les següents:

Condicions de l'habitatge de substitució

Els habitatges de substitució han de complir les condicions següents:

- Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.
- Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.
- Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Per tant, els límits de la superfície dels habitatges de protecció son els que ens defineixen les condicions aplicables en el règim del reallotjament, que el propi projecte de reparcel·lació (pàg. 48 entre d'altres) concreta en 90 m².

Justament en línia amb el que resulta de l'esmentat precepte reglamentari en data 14 de juliol de 2025 la Junta de Compensació va remetre una oferta de possible adquisició d'un habitatge de substitució a la representació lletrada del [REDACTED], concretada en un pis a la zona de Corte Inglés, amb aparcament i ascensor, que va ser rebutjada pel interessat. Una oferta per sota del valor indemnitzatori reconegut a aquest propietari però que va ser immediatament rebutjada.

El compte de liquidació provisional aprovat fixa en favor del [REDACTED] una indemnització de 303.110,49€ que permet accedir a un habitatge perfectament ajustat a les anteriors condicions dins del mateix barri.

Per posar, només, alguns exemples:



Pis a Gràcia, Sabadell

292.000 € Parking inclòs

3 dorm. 111 m² 3a planta exterior amb ascensor

NOVA FINQUES presenta un magnífic habitatge a Sabadell Sud: Espai, llum i qualitat de vida al teu abast** Al cor de Sabadell Sud, NOVA FINQUES et convida a descobrir aquesta àmplia propietat de 11...





Pis a Carrer de Puig i Cadafalch, Gràcia, Sabadell

ImmoTESA

295.000 € Parking inclòs

3 dorm. 80 m² 1a planta exterior amb ascensor

ImmoTESA comercialitza la venda d'aquest pis a la zona de Gràcia amb Terrassa de 115m². Compost per saló menjador amb sortida a gran terrassa, cuina independent amb safareig, 3 habitacions una d'elles...



Obra nova

Pis a Carrer de Lepant, Gràcia, Sabadell

279.000 €

3 dorm. 74 m² 1a planta amb ascensor

2.2.- Lloguer provisional: pel que fa a la compensació per raó del cost de l'arrendament provisional durant el procés de gestió de l'àmbit i de construcció del bloc de reallotjats, el recurs de reposició elabora una argumentació a partir de la qual busca defensar un període transitori de fins a 6 anys [!]. Ho fa a partir d'un argumentari que cal catalogar de forçat en que es dona per feta un demora de fins 3 anys en la construcció de l'edifici de reallotjament a la P01, per sobre del termini ja establert de tres anys en el document reparcel·ladori. Un període de temps, però, que no presenta cap justificació i que, a més, es calcula a partir d'una superfície de 247,07 m² (!) sense cap ponderació. Inclouent en el mateix preu tant l'habitatge existent (en planta baixa) com el pati.

El termini de tres anys fixats en el Projecte de reparcel·lació als efectes de garantir el reallotjament provisional, resulten plenament conformes a criteri del lletrat que subscriu.

2.3.- Valor de reposició de la construcció: tal i com s'ha indicat en relació a la compensació de la indemnització substitutòria per raó del sòl aportat, en el cas del valor de reposició del vol incompatible amb l'ordenació, el recurs de reposició critica la valoració realitzada per l'arquitecte redactor ja esmentat però sense aportar tampoc cap valoració pericial alternativa.

El document Annex c) unit a la Memòria del Projecte de reparcel·lació de valoració dels vols incompatibles estableix la següent valoració per la construcció de l'edifici del [REDACTED] és la següent:

Núm.	UBICACIÓ	PROPIETÀRIES	RESIDENCIAL	ANNEXOS I ALTRES USOS INDUSTRIAL	OFICINES	TOTAL	CADASTRE	ANY
04	c. Sant Jordi 14-16 PB		138,06	109,01		247,07	247	1950

Amb el següent resultat:

UBICACIÓ	US	SUP CARTOGRAFIA - m2 construïdes	EMPADRONAT	En ús	Any de construcció	Modalitat i categoria	Coefficient valor construcció	Coefficient red. antiguitat	Coefficient red. Estat de construcció	VALOR EDIFICACIÓ
c. Sant Jordi 14-16 PB	Residencial	138,06		SI	1950	1.1.2.3	1,15	0,39	1,00	83.775,78
	Annexos	109,01		SI		1.1.3.3	0,62	0,39	1,00	35.662,42

Aquesta valoració es realitza sobre la base dels valors del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) del 3er trimestre de 2024:

Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - AMB ocupació	1.352,97 €/m2
Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - SENSE ocupació	
Habitatge unifamiliar senzill de plantes entre mitgeres - sense ocupació - DETERIORAT	
Nau industrial i oficines amb coberta de dent de serra	824,16 €/m2
Oficines	824,16 €/m2

Reiterem que la contrapart no aporta cap informe contradictori limitant-se a l'aplicació d'un mòdul de reposició de 1.653,62€ /m²st partint de l'escenari d'un edifici plurifamiliar, allunyat de la realitat de la tipologia construïda. Essent que la valoració tècnica i perfectament justificada obrant en el projecte aprovat resulta plenament ajustada a Dret i a la característica de l'edificació existent al c/ Sant Jordi, 14, planta baixa, de Sabadell.

2.4.- Premi d'afecció: la sentència del Tribunal Suprem (Sala 3^a) de 10 de juliol de 2024 fixa el criteri definitiu en la matèria partint de la identitat entre les afectacions pròpies d'una expropiació forçosa i els expedients reparcel·lators en que es fixin valors d'indemnització. En els termes de l'Alt Tribunal:

"(...) existe la misma identidad de razón a la hora de aplicar el premio de afección del 5% sobre el valor que, en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados, se haya determinado, pues igualmente se produce, para quien aporta su parcela a un procedimiento de reparcelación en el ámbito de una ejecución urbanística, una privación definitiva de determinados bienes accesorios a la finca, como consecuencia de la propia operación reparcelatoria, en la que tiene lugar una subrogación de las antiguas por las nuevas

parcelas. Esta privación se concreta, en el presente caso, en unas construcciones existentes en la finca de los recurrentes, (...). En efecto, de la misma manera que al expropiado se le reconoce el derecho al abono de un 5% sobre el justiprecio fijado, como compensación del daño afflictivo producido por la pérdida del bien, se ha de reconocer este premio de afección a quien se ve privado de tales construcciones e instalaciones en el ámbito de un proceso reparcelatorio, salvo que medie, claro está, acuerdo entre los propietarios, como se desprende del propio tenor literal del artículo 34.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)".

En el projecte de reparcel·lació aprovat no es va fer constar el premi d'afecció perquè els integrants de la Junta de Compensació (GERMANS CAMPS, S.L. i el propi ██████████) no ho van determinar. Ara, aquest últim, formula la petició i per aquest motiu s'inclou la valoració al document reparcel·latori en coherència amb la doctrina legal esmentada.

Aquesta correcció suposa que el seu CLP passi de 303.110,49€ a **306.931,09€** a correcció correlativa de la resta d'indemnitzacions per raó de la reposició de vols.

2.5.- Increment dels interessos legals per la demora en la tramitació: pel que fa a l'actualització de "les valoracions" per raó del transcurs d'un termini superior als 6 mesos entre l'aprovació inicial (10 de març de 2025) i la definitiva (22 de desembre de 2025).

Doncs bé, tal i com ha quedat indicat en l'anterior epígraf **2.1** del present informe la valoració en concepte d'indemnització substitutòria pel valor del sòl s'han incrementat un 29% respecte al document aprovat inicialment. Un fet que, en si mateix enerva el sentit de l'increment percentual que ara es reclama.

3.- Conclusió i proposta.

A tenor del que s'ha informat es proposa l'estimació parcial del recurs de reposició interposat pel ██████████ en data 16 de febrer de 2026 (RE-30815/2026) contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de la UA-1 «Passatge dels Ferrocarrils», Àmbit Rambla Iberia (exp. URB/2021/165), adoptat en data de 22 de desembre de 2025, en el sentit d'incrementar el valor indemnitzatori de reposició de les construccions incompatibles amb el 5% del premi d'afecció.

Barcelona, per Sabadell, a 27 de febrer de 2026.

Firmado digitalmente por
[Redacted]
Fecha: 2026.03.03 12:41:48
+01'00'

[Redacted]

Advocat

Secretari de la Junta de Compensació PAU-1 «Passatge dels Ferrocarrils» de Sabadell