

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE L'ÀMBIT SITUAT ENTRE ELS CARRERS CERVANTES, SANT PAU I ZURBANO DELIMITAT AL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ (MPG-103 TR)

SABADELL

JUNY 2023



PROMOTOR: **PREMIER ESPAÑA, SAU**

EQUIP REDACTOR: **SOB ARQUITECTOS, SLP**

MARTA GIRÓ

MARIFRAN SÁNCHEZ, advocades

ÍNDEX

Pàg.

| | | |
|---|---|--|
| 1.- MEMÒRIA | | |
| 1.1 | Antecedents administratius i planejament vigent | |
| 1.2 | Iniciativa i justificació legal de la tramitació | |
| 1.3 | Descripció del polígon d'actuació urbanística i determinacions urbanístiques de la MPG-103 aplicables a la present reparcel·lació | |
| 1.4 | Criteris de definició i quantificació de drets | |
| 1.5 | Tractament de les càrregues preexistents sobre les finques aportades | |
| 1.6 | Criteris de valoració i d'adjudicació de les finques resultants | |
| 1.7 | Determinació de les despeses i pagament de la urbanització | |
| 1.8 | Compte de liquidació provisional. Quadre CLP | |
| 2.- PERSONES INTERESSADES I FINQUES APORTADES | | |
| 3.- DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS | | |
| 4.- PLÀNOLS | | |
| 01 | Situació. Emplaçament. Ortofoto | |
| 02 | Topogràfic. Estat actual | |
| 03. | MPG-103 | |
| 04 | Cadastral | |
| 05 | Finques aportades | |
| 06 | Finques resultants | |
| 07 | Cessions | |
| 08 | Superposició finques aportades i finques resultants | |
| 5.- ANNEXOS | | |
| Annex 1 | Certificats de domini i càrregues de les finques aportades, emesos pel Registre de la Propietat de Sabadell núm. 2 | |
| Annex 2 | Fitxes cadastrals | |
| Annex 3 | Informe de validació gràfica. Cadastre | |
| Annex 4 | Transcripció coordenades GML | |

1.- MEMÒRIA

1.1 Antecedents administratius i planejament vigent

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en sessió de 5 d'octubre de 2020, va adoptar l'acord de donar conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell referent al Polígon d'actuació als carrers de Sant Pau, Zurbano i Cervantes (en endavant, MPG-103), promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva del Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 25 d'octubre de 2019. L'acord i la normativa urbanística es varen publicar al DOGC núm. 8.296, de 16 de desembre de 2020.

El text refós esmena el document aprovat definitivament d'acord amb les prescripcions i recomanacions contingudes a l'acord d'aprovació definitiva. Així, incorpora una memòria social que, ajustada a l'abast de la modificació, defineix la contribució del polígon a resoldre les necessitats d'accés a l'habitatge del municipi d'acord amb l'article 69.3 i 4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Igualment, replanteja l'ordenació de l'edificació de manera que es pugui executar amb garanties el sostre per habitatge amb protecció oficial, evitant habitatges per sota del nivell del carrer o completament enrasats a carrer i es regula normativament la clau 1.8 HP.

A l'apartat 2.3.3 Qualificacions proposades, "Sòl destinat a sistema d'espais lliures (clau d-1)", modifica la geometria de la qualificació d-1 i també la superfície d'aquesta.

A l'apartat 2.3.4.2 Alçada i número de plantes, replanteja l'ordenació de l'edificació de manera que es pugui executar amb garanties el sostre per habitatge amb protecció oficial, evitant habitatges per sota del nivell del carrer o completament enrasats a carrer i es regula normativament la clau 1.8 HP. Aquesta precisió queda normativitzada al Títol II Disposicions particulars, article 9.

A l'apartat 2.3.5 Increment d'espais lliures, i a l'Annex 6 queda constància de l'increment d'espai d-1 respecte al document aprovat definitivament, fruit de fer coincidir els límits sud de la parcel·la d-1 i de la parcel·la 1.8 HPP.

Finalment, afegeix un nou apartat, amb la numeració 2.7.3, que incorpora l'Avaluació en termes comparatius del rendiment econòmic de la nova ordenació en relació a l'ordenació anterior, constatant un rendiment econòmic de la nova ordenació negatiu respecte a la precedent.

L'objectiu de la MPG-103 és ampliar l'àmbit de la UA9 delimitada al Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (PGMOS) aprovat definitivament el 22 de desembre de 1993, definint un nou polígon d'actuació que inclogui els terrenys, amb façana al carrer Cervantes i continu a la unitat d'actuació UA9 que, formant part del sistema d'equipaments comunitaris, estan qualificats com a equipament educatiu de caràcter local (clau c-1), en previsió de la futura ampliació de "l'Escola pública Miquel Martí i Pol" que ocupa la resta de l'illa, i que no es trobaven inclosos, a l'efecte de llur gestió, en cap polígon d'actuació.

Als efectes de la gestió dels sòls inclosos en el seu àmbit, la MPG-103 defineix un nou polígon d'actuació urbanística, que passa a estar conformat pels terrenys delimitats pel carrer Sant Pau a l'est, el carrer Cervantes al nord, el carrer Zurbano al sud, i els terrenys ocupats per l'Escola Pública Miquel Martí i Pol a l'oest.

La superfície de l'àmbit i, en conseqüència, del polígon d'actuació que es delimita, és de tres mil dos-cents seixanta-quatre metres quadrats (3.264 m²), segons el plànol topogràfic que forma part de la documentació gràfica de la MPG-103.

Els criteris generals de l'actuació plantejada per la MPG-103 són els següents:

- L'obtenció del sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinat a viari local (clau a-1), a espais lliures (clau d-1) i a equipament educatiu de caràcter local (clau c-1)
- La reordenació del sòl destinat a ús residencial i l'increment de la superfície de sostre edificable a fi de configurar un volum més regular i versàtil.
- La definició i ubicació del sòl destinat a habitatge de protecció pública, qualificat amb la clau 1-8HP

D'acord amb aquests criteris, la MPG-103 defineix la fitxa del nou polígon d'actuació establint que:

- L'índex d'edificabilitat bruta és d'1,20 (m² sostre privat/m² sòl total àmbit).
- L'índex d'edificabilitat neta per a la clau 1-8 és de 3,19 (m² sostre privat/m² sòl ús privat)
- Es destina una superfície de 939,40 m² (28,78%) a Zona residencial en volumetries especials (clau 1-8) i de 293,60 m² (8,99%) a Zona residencial en volumetries especials destinats a habitatges de protecció pública (clau 1-8HP)
- El sostre màxim admès és de 3.933 m²st.
- El sòl mínim a cedir és de 2.031 m² (62,22%), dels quals 1.389 m² (42,55%) es destinen a equipament educatiu de caràcter local (clau c-1); 370 m² (11,34%) a viari local (clau a-1) i 272 m² (8,33%) a espais lliures (clau d-1).
- El coeficient de càrregues de cessió és del 0,52 (m² sòl de cessió/m² sostre privat)
- El coeficient de càrregues d'urbanització es de 0,16 (m² sòl a urbanitzar/m² sostre privat)
- Es tracta d'un únic polígon d'actuació urbanística als efectes de la seva gestió i el seu desenvolupament s'efectua a través del sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, establint-se que es desenvoluparà en un única etapa de 4 anys.
- La cota del terra de la planta baixa en l'edifici dels habitatges amb protecció pública serà la 178,55 o superior segons justificació en el punt 2.3.4.2 de la Memòria de la MPG-103.
- Els usos admesos seran els regulats al Pla General en funció de la qualificació urbanística assignada.

Igualment, la MPG-103 preveu una reserva de sòl específica per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre qualificat per a l'ús residencial de nova implantació. La MPG-103 fa el càlcul de la superfície del sostre destinat a HPO, partint de què el sostre residencial de nova implantació és de 3.933 m²st i de què a la parcel·la del carrer Sant Pau

núm. 96 s'erigeix un habitatge preexistent, per la qual cosa cal deduir de la superfície del sostre de nova implantació aquell sostre preexistent (812 m²st) en l'àmbit:

$$3.933,00 \text{ m}^2\text{st} - 812,00 \text{ m}^2\text{st} = 3.121,00 \text{ m}^2\text{st}$$

Sostre residencial destinat a HPO:

$$3.121,00 \text{ m}^2\text{st} * 30\% = 936,30 \text{ m}^2\text{st}$$

Sostre residencial lliure:

$$3.933,00 \text{ m}^2\text{st} - 936,30 \text{ m}^2\text{st} = 2.996,70 \text{ m}^2\text{st}$$

Finalment, la MPG-103 indica que serà en el marc del projecte de reparcel·lació on es cedirà el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector i el 15% corresponent a l'increment d'aprofitament urbanístic.

1.2 Iniciativa i justificació legal de la tramitació

La iniciativa del present Projecte de reparcel·lació correspon a l'únic propietari de les finques privades aportades a la reparcel·lació, la mercantil PREMIER ESPAÑA, S.A.U.

El Projecte es redacta amb la voluntat de portar a terme l'execució del polígon d'actuació urbanística delimitat a la MPG-103 a l'àmbit situat entre els carrers Sant Pau, Zurbano i Cervantes, del municipi de Sabadell

D'acord amb l'article 130 del Decret del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC), quan el desenvolupament del sector s'efectua mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen al seu càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, en document públic en junta de compensació. La constitució de la junta de compensació no és obligada si, com en el present cas, hi ha una única persona propietària, o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització (article 130.2 del TRLUC i 170.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant, RLUC).

En el polígon d'actuació objecte del present Projecte de reparcel·lació els sòls compresos en el seu àmbit són d'un únic propietari per la qual cosa no és necessària la constitució de Junta de Compensació. Concretament, el polígon està format per dues finques registrals, les registrals números 7018 i 4119, inscrites al Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell.

Els aspectes formals i substantius del present Projecte de Reparcel·lació es regulen pels articles 119 i concordants del TRLUC i articles 130 i següents del RLUC i la seva finalitat és garantir la cessió a l'Ajuntament de Sabadell dels sòls destinats a sistemes públics, així com la cessió de l'aprofitament que, per ministeri de la Llei, correspon a l'administració actuant (en aquest cas l'Ajuntament de Sabadell).

El marc legal i urbanístic al qual s'ha d'ajustar aquest Projecte de reparcel·lació, que es redacta en execució i compliment del planejament urbanístic, ve determinat fonamentalment, en primer lloc, pel TRLUC i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, així com pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i el Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel que fa a les qüestions de contingut registral i hipotecari i concordants. També són d'aplicació les determinacions de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Ley Hipotecaria i del text refós de la Ley de Catastro Inmobiliario pel que fa a la representació gràfica de les finques de nova formació.

1.3 Descripció del polígon d'actuació urbanística i determinacions urbanístiques de la MPOUM aplicables a la present reparcel·lació

En el plànol 05, Finques Aportades, queda definit i delimitat el polígon d'actuació urbanística. La superfície del polígon, segons la MPG-103, és de 3.264,00 m². No obstant, el plànol topogràfic elaborat per a la redacció del present Projecte determina que la superfície real és de 3.272,08 m². L'increment de 8,08 m² es distribueix en 5,80 m² per al sòl destinat a sistemes i 2,28 m² per a la zona d'aprofitament privat, segons es detalla al quadre següent:

| QUADRE SUPERFÍCIES | MPG-130 | | AJUST SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIC REPARCEL. UA9 | |
|--|-----------------|----------------|--|----------------|
| | M ² | % | M ² | % |
| SISTEMES | | | | |
| a.1 VIARI LOCAL | 370,00 | 11,34% | 373,94 | 11,43% |
| d.1 PLACES I JARDINS URBANS | 272,00 | 8,33% | 272,72 | 8,33% |
| c.1 EQUIPAMENT COMUNITARI | 1.389,00 | 42,56% | 1.390,14 | 42,48% |
| TOTAL SISTEMES | 2.031,00 | 62,22% | 2.036,80 | 62,25% |
| ZONES | | | | |
| 1.8 ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | 939,40 | 28,78% | 941,68 | 28,78% |
| 1.8HP ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA | 293,60 | 9,00% | 293,60 | 8,97% |
| TOTAL ZONES | 1.233,00 | 37,78% | 1.235,28 | 37,75% |
| TOTAL ÀMBIT UA9 | 3.264,00 | 100,00% | 3.272,08 | 100,00% |

Es comprova així que la superfície dels sòls destinats a sistemes públics ocupa un 62,25% de l'àmbit:

| SISTEMES | M ² | % |
|-----------------------------|-----------------|---------------|
| a.1 VIARI LOCAL | 373,94 | 11,43% |
| d.1 PLACES I JARDINS URBANS | 272,72 | 8,33% |
| c.1 EQUIPAMENT COMUNITARI | 1.390,14 | 42,48% |
| TOTAL SISTEMES | 2.036,80 | 62,25% |

En el plànol 06, Finques resultants, es delimiten les dues finques resultants amb aprofitament privat, la 01A i la 01B, així com les finques destinades a incorporar-se al domini públic, segons es detalla al quadre següent:

| FINQUES RESULTANTS | | | SUPERFÍCIE M ² |
|--------------------|--|--|---------------------------|
| NUM FINCA | QUALIFICACIÓ | | |
| 1A | 1.8 ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | | 941,68 |
| 1B | 1.8HP ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA | | 293,60 |
| 2 | c.1 EQUIPAMENT COMUNITARI | | 1.390,14 |
| 3 | d.1 PLACES I JARDINS URBANS | | 272,72 |
| 4 | a.1 VIARI LOCAL | | 373,94 |
| TOTAL | | | 3.272,08 |

La MPG-103 preveu, d'acord amb l'article 57 del TRLUC, una reserva de sòl específica per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, que té assignada la qualificació 1- 8HP i que permet la ubicació de 936,30m² de sostre destinat a la construcció d'habitatge de protecció pública.

El quadre següent reflecteix l'edificabilitat assignada a cada tipologia d'habitatge:

| QUADRE EDIFICABILITAT | MPG-130 | P. REPARCEL·LACIÓ |
|---|--|--|
| | m ² st | m ² st |
| SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE | 3.933,00 m ² st | 3.933,00 m ² st |
| INDEX EDIFICABILITAT NETA | 3,19 m ² st/m ² s | 3,18 m ² st/m ² s |
| SOSTRE CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS | 812,00 m ² st | 812,00 m ² st |
| SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE (1.8) | 2.996,70 m ² st | 2.996,70 m ² st |
| SOSTRE RESIDENCIAL DESTINAT A HPO (1.8HP) | 936,30 m ² st | 936,30 m ² st |
| SOSTRE TOTAL | 3.933,00 | 3.933,00 |

| | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| INCREMENT D'EDIFICABILITAT DE LA MPG-130 | 234,00 m ² st | 234,00 m ² st |
|---|---------------------------------|---------------------------------|

| REPARTIMENT EDIFICABILITAT | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| HLL | HABITATGE LLIURE | 2.996,70 m ² st |
| HPO RG | HABITATGE PROTECCIÓ REGIM GENERAL | 936,30 m ² st |
| EDIFICABILITAT TOTAL | | 3.933,00 m ² st |

No es computa el sostre de les construccions preexistents a l'àmbit (812,00 m²) als efectes de determinar el sostre destinat a construcció d'habitatge de protecció pública.

La distribució de l'edificabilitat entre les dues finques resultants amb aprofitament privat és la següent:

| REPARTIMENT DE L' EDIFICABILITAT | | | | |
|----------------------------------|--------------|---|---------------------------|---------------------------------|
| NUM FINCA | | QUALIFICACIÓ | SUPERFICIE M ² | EDIFICABILITAT M ² T |
| 01A | 1.8 | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | 941,68 | 2.996,70 |
| 01B | 1.8HP | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA | 293,60 | 936,30 |
| TOTALS | | | 1.235,28 | 3.933,00 |

1.4 Criteris de definició i quantificació de drets

L'article 126.1.a) del TRLUC disposa en el seu incís inicial que el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Com hem indicat anteriorment, es tracta d'una reparcel·lació amb un únic propietari per la qual cosa per a la quantificació dels drets només cal tenir en compte la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament del polígon i el 15% corresponent a l'increment d'aprofitament urbanístic.

1.5 Tractament de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues preexistents sobre les finques aportades a la reparcel·lació es regeix pel que disposa el Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, que contempla de forma

detallada el tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

Les úniques càrregues existents en les finques aportades són afeccions fiscals que, atès que no es pot sol·licitar llur cancel·lació per caducitat, seran traslladades a les corresponents finques resultants de l'adjudicatari.

1.6 Criteris de valoració i d'adjudicació de les finques resultants

Les finques resultants d'aquest Projecte de reparcel·lació es valoren en funció de l'aprofitament urbanístic que els atribueix el planejament, és a dir, en proporció al sostre i ús assignats (art. 126.1.b del TRLUC).

Com s'ha indicat anteriorment, la MPG-103 preveu una reserva de sòl específica per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, equivalent a 936,30m²st. Aquest sostre es destina tot ell a la construcció d'habitatge protegit de règim general.

El valor de mercat que aplica el present Projecte en el cas dels habitatges lliures s'ha obtingut per comparació amb productes de preu llibre, actualitzant l'estudi de mercat que conté la MPG-103, segons s'exposa al quadre següent:

| QUADRE PREU HABITATGES RENDA LLIURE | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|----------------------|------------|---------|-------|------|-------|----------|----------|------------------|------------------------|------------------|----------|
| PREUS D'HABITATGES NOUS DE RENDA LLIURE | | | | | | | | | | | | | |
| PORTAL | PROMOCIO | SITUACIÓ (DISTRICTE) | SUPERFICIE | PREU | DORM. | ALÇ. | Terr. | Garatge | Trast | €/M ² | Diferències Resp Mitja | €/M ² | |
| IDEALISTA | ESSENCIA / REALIA | GRÀCIA | 115,00 | 265.000 | 3 | 2a | | no incl. | no incl. | 2.304,35 | -27,14% | 2.304,35 | |
| | | | 122,00 | 274.400 | 3 | ext | SI | no incl. | no incl. | 2.249,18 | -28,88% | 2.249,18 | |
| | | | 151,00 | 352.000 | 4 | 5a | | | no incl. | no incl. | 2.331,13 | -26,29% | 2.331,13 |
| | | | 161,00 | 354.200 | 4 | 2a | SI | no incl. | no incl. | 2.200,00 | -30,44% | 2.200,00 | |
| IDEALISTA | PARE SALLARES / DON PISO | EL CENTRE | 157,00 | 367.400 | 4 | 1a | SI | no incl. | no incl. | 2.340,13 | -26,01% | 2.340,13 | |
| | | | 42,00 | 165.000 | | Baix | | | | 3.928,57 | 24,22% | 3.928,57 | |
| | | | 96,00 | 360.000 | 3 | 1a | SI | | | 3.750,00 | 18,57% | 3.750,00 | |
| | | | 105,00 | 385.000 | 3 | 1a | | | | 3.666,67 | 15,94% | 3.666,67 | |
| FOTOCASA | ELS TELERS / SMART | EL CENTRE | 66,00 | 248.000 | 2 | 1a | | | SI | 3.757,58 | 18,81% | 3.757,58 | |
| | | | 70,00 | 255.000 | 2 | 1a | | | SI | 3.642,86 | 15,19% | 3.642,86 | |
| | | | 100,00 | 315.000 | 3 | - | | | | SI | 3.150,00 | -0,40% | 3.150,00 |
| | | | 98,00 | 333.000 | 3 | 1a | | | | SI | 3.397,96 | 7,44% | 3.397,96 |
| | | | 90,00 | 340.000 | 3 | 1a | | | | SI | 3.777,78 | 19,45% | 3.777,78 |
| | | | 116,00 | 350.000 | 3 | - | | | | SI | 3.017,24 | -4,60% | 3.017,24 |
| FOTOCASA | CULMIA | CREU ALTA | 103,00 | 353.000 | 3 | 3a | | | SI | 3.427,18 | 8,37% | 3.427,18 | |
| | | | 104,00 | 341.500 | 3 | 1a | | | | 3.283,65 | 3,83% | 3.283,65 | |
| | | | 79,00 | 310.500 | 2 | 4a | | | | 3.930,38 | 24,28% | 3.930,38 | |
| YA | BAYGUAL 27 | LES TERMES | 85,00 | 225.000 | 2 | - | | | 2.647,06 | -16,30% | 2.647,06 | | |
| YA | ANTONI CUSIDÓ | CREU ALTA | 80,00 | 263.000 | 3 | Baix | | | SI | 3.287,50 | 3,95% | 3.287,50 | |
| MITJANA | | | | | | | | | | 3.162,59 | | 3.162,59 | |
| PREU VENDA MITJA HABITATGE RENDA LLIURE | | | | | | | | | | | | 3.163,00 | |

El preu de venda mitjà de l'habitatge lliure de nova construcció fixat en 3.163 €/m²st no resulta molt allunyat dels 3.050 €/m²st que aplica el document d'Avaluació econòmica i financera de la MPG-103 en base també a un mostreig en el mercat local, realitzat al 2019.

Per al producte sotmès a protecció s'han utilitzat els valors que fixa la Disposició Transitòria Cinquena bis del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, afegida per l'article 1 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, segons es detalla al següent quadre:

| | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------|--------|
| HABITATGE PROTEGIT | | Decret llei 50/2020 | |
| SABADELL | | | |
| HPO RG | HABITATGE PROTECCIÓ REGIM GENERAL | | ZONA A |
| PREUS HAB. PROTEGIT PER HABITATGES NOUS | | | |
| HPO | REGIM GENERAL | | |
| VENDA | HABITATGE | ANNEXOS | |
| | €/m² sup util | 50% venda | |
| ZONA A | 2.459,43 | 1.229,71 | |

Atès que els preus reflectits al quadre fan referència a superfícies útils, seguidament s'estableix l'equivalència amb els metres construïts:

| | | | |
|---|--|--|----------|
| PREUS MÀXIMS VENDA HABITATGE PROTECCIÓ DE NOVA PLANTA | | | |
| SABADELL | | | HPO RG |
| | | | €/M²T |
| Preu m2/sostre útil | | | 2.459,43 |
| Equivalència m²útil/m²constr i p.p. esp comuns | | | 0,75 |
| Preu m2/sostre construït | | | 1.844,57 |

En el quadre següent, s'indica el preu de venda homogeneïtzat obtingut per als diferents aprofitaments. Es parteix de què el preu màxim de venda per als habitatges lliures es fixa en 3.163,00 €/m2 construït.

| | Preus de venda €/m2 construït | K | Cost construcció €/m2 | Valor repercussió s+ol €/m2 | Sostre | Valor sòl (€) | Coefficient homogeneització |
|-------------|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------------|----------|---------------|-----------------------------|
| Lliure | 3.163,00 | 1,40 | 1.440,18 | 819,11 | 2.996,70 | 2.454.614,09 | 1,0000 |
| Protegit RG | 1.844,57 | 1,30 | 1.077,24 | 341,66 | 936,30 | 319.896,26 | 0,4171 |
| | | | | | 3.933,00 | 2.774.510,35 | |

També s'hi indica el cost de construcció i despeses associades al procés immobiliari (€/m2st), per a cadascuna de les tipologies segons edifici estàndard a construir en emplaçament anàleg al model a valorar. En el cas de les despeses associades a la construcció s'adopten el ratis mitjos per a edificis de la tipologia del model:

| | | | | | |
|---|--|-----------------|--|-------------------|--------------|
| ESTIMACIO PEM SEGONS BEC | | BEC FEBRER 2022 | | | |
| | | | | Total amb DG + BI | P.E.M. €/M²T |
| CASA RENDA NORMAL ENTRE MITGERES | | | | HLL | 1.243,32 |
| HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA SOCIAL B+4 PL | | | | HPO RG | 929,99 |
| | | | | | 774,99 |

| | | | | | |
|---|--|---------|--------|-----------|--------------|
| ESTIMACIÓ COSTOS TOTALS | | | | | |
| | | | | HLL €/M²T | HPO RG €/M²T |
| COSTOS EXECUCIÓ | | | | | |
| Cost d'execució material de l'obra | | PEM | Cc | 1.036,10 | 774,99 |
| Benefici industrial i desp. Constructor | | DG + BI | 20,00% | 207,22 | 155,00 |
| Costos totals execució | | | | 1.243,32 | 929,99 |
| COSTOS PROMOCIÓ | | | | | |
| Projectes | | | 8,00% | 82,89 | 62,00 |
| Seguiment i control de l'obra | | | 4,00% | 41,44 | 31,00 |
| Seguretat i Salut | | | 2,00% | 20,72 | 15,50 |
| Impost (ICIO), taxes i alt. impostos | | | 5,00% | 51,81 | 38,75 |
| Costos totals promoció | | | | 196,86 | 147,25 |
| COSTOS TOTALS | | | | 1.440,18 | 1.077,24 |

Els valors de repercussió del sòl urbanitzat es calculen per aplicació de la fórmula establerta al Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per RD 1492/2011, de 24 d'octubre:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl.

Vv = Valor en venda (preu de venda homogeneïtzat obtingut pel mètode de comparació amb el mercat en el cas de l'habitatge lliure i reglat per als habitatges protegits).

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient té en general un valor de 1,40 que pot ser reduïts fins a un mínim de 1,20 i augmentat fins a un màxim de 1,50. En el cas de l'habitatge protegit de règim concertat s'ha fixat en aquest Projecte en 1,40. Per a l'habitatge protegit de règim general s'ha determinat en 1,30 i per al de règim especial en 1,20.

Vc = Valor de construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció del immoble.

Amb les dades anteriors, el quadre indica el valor unitari de repercussió del sòl obtingut per a cada una de les tipologies en €/m²st construït:

| V REPERC. | |
|-----------|--------|
| HLL | 819,11 |
| HPO RG | 341,66 |

A partir d'aquests valors de repercussió del sòl s'obté un valor del sòl urbanitzat total de **2.774.516,63 euros**.

Els valors unitaris de repercussió del sòl, per a cada tipologia i ús, permeten determinar els coeficients d'homogeneïtzació, segons es reflecteix al quadre. La base de càlcul és el valor de repercussió de l'habitatge plurifamiliar de preu lliure:

| Base de càlcul: valor de repercussió d'habitatge plurifamiliar de preu lliure | Habitatge plurifamiliar de preu lliure | Habitatge protegit de règim general |
|--|--|-------------------------------------|
| VRS: valor unitari de repercussió del sòl calculat pel mètode residual (€/m ² st) | 819,11 | 341,66 |
| Coeficient homogeneïtzació | 1,0000 | 0,4171 |

La unitat de valor correspon al valor de repercussió més alt: **UV = 819,11 €/m²st**

Amb els valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat es determina el valor de totes les parcel·les. Els coeficients d'homogeneïtzació i la unitat de valor permeten calcular les unitats de valor que corresponen a cada finca, les unitats de valor totals, així com el valor de cada finca de resultat.

| QUADRE APROFITAMENT URBANÍSTIC PER A CADA PARCEL·LA I UV QUE LI CORRESPONEN | | | | | | | | | |
|---|--------------|---|-------------------|------------|-----------------|-------------------|------------|---------------|-----------------|
| PARCEL·LA RESULTANT | QUALIFICACIÓ | HLL | HLL | | | HPO RG | | | TOTAL |
| | | | EDIFICABILITAT | COEFICIENT | U.A. | EDIFICABILITAT | COEFICIENT | UV | |
| | | | m ² st | HOMOGEN. | | m ² st | HOMOGEN. | | UV |
| 01A | 1.8 | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | 2.996,70 | 1,0000 | 2.996,70 | | | | |
| 01B | 1.8HP | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | | | | 936,30 | 0,4171 | 390,55 | |
| | | HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA | | | | | | | 390,55 |
| | | TOTAL | 2.996,70 | | 2.996,70 | 936,30 | | 390,55 | 3.387,25 |

La MPG-130 estableix que la propietat dels terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació ha de cedir a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del polígon i el 15% corresponent a l'increment d'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 43.1.c) del TRLUC.

Cal determinar, per tant, quin és l'increment d'aprofitament que ha comportat la MPG-130 en metres quadrats de sostre i en unitats de valor:

| ANÀLISI DE L'EDIFICABILITAT DE LA MPG-130 | | | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| RÈGIM | | EDIFICABILITAT ORIGINAL UA9 | EDIFICABILITAT MPG-130 | INCREMENT EDIFICABILITAT | RESUM | |
| | | | | | m ² st | m ² st |
| HLL | HABITATGE LLIURE | 2.020,90 | 2.996,70 | 163,80 | | 2.184,70 |
| HLL | CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS | 812,00 | | | | 812,00 |
| HPO RG | HABITATGE PROTECCIÓ REGIM GENERAL | 866,10 | 936,30 | 70,20 | | 936,30 |
| | | 3.699,00 | 3.933,00 | 234,00 | | 3.933,00 |

Seguidament, es realitza la quantificació en U.V., resultant un increment de 193,08 U.V.:

| ANÀLISI I CÀLCUL DE L'APROFITAMENT (U.V.) | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------|----------------------|---------------------|----------|------------------------|--------|
| RÈGIM | | APROFITAMENT ORIGINAL UA9 | | | APROFITAMENT MPG-130 | | | INCREMENT APROFITAMENT | |
| | | m ² st | COEFICIENT HOMOGEN. | U.V. | m ² st | COEFICIENT HOMOGEN. | U.V. | U.V. | U.V. |
| HLL | HABITATGE LLIURE | 2.020,90 | 1,0000 | 2.020,90 | 2.996,70 | 1,000 | 2.996,70 | | 163,80 |
| | CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS | 812,00 | 1,0000 | 812,00 | | | | | |
| HPO RG | HABITATGE PROTECCIÓ REGIM GENERAL | 866,10 | 0,4171 | 361,27 | 936,30 | 0,417 | 390,55 | | 29,28 |
| | TOTAL | 3.699,00 | | 3.194,17 | 3.933,00 | | 3.387,25 | | 193,08 |

L'aprofitament que la propietat de l'àmbit ha de cedir a l'Ajuntament queda reflectit al quadre:

| REPARTIMENT DE L'APROFITAMENT. DRETS | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------|---------------------|--------------------|--|
| RÈGIM | | CESSIÓ AJUNTAMENT | | TOTAL | TOTAL | TOTAL | |
| | | 10% | 15% | CESSIÓ APROF. AJUNTAMENT | APROFITAMENT PRIVAT | APROFITAM. MPG-130 | |
| | | S/UA9 ORIG. | S/INCR. EDIF. | U.V. | U.V. | U.V. | |
| HLL | HABITATGE LLIURE | 202,09 | 24,57 | 226,66 | 1.958,04 | 2.996,70 | |
| | CONSTRUCCIONS PREEXISTENTS | | | | 812,00 | | |
| HPO RG | HABITATGE PROTECCIÓ REGIM GENERAL | 36,13 | 4,39 | 40,52 | 350,03 | 390,55 | |
| | TOTAL | 238,22 | 28,96 | 267,18 | 3.120,07 | 3.387,25 | |

Per consegüent, la distribució de les unitats de valor atenent a la cessió del 10% de l'aprofitament i del 15% de l'increment d'aprofitament, és la següent:

PREMIER ESPAÑA SAU: 3.387,25 U.V. – 267,18 U.V. = 3.120,07 U.V.

AJUNTAMENT DE SABADELL: 267,18 U.V.

Seguint les indicacions de l'Ajuntament, la proposta que fa el present Projecte de reparcel·lació és la d'adjudicar a PREMIER ESPAÑA SAU la parcel·la resultant 01A que concentra el sostre destinat a habitatge lliure. Els drets que corresponen a l'Ajuntament es situen a la parcel·la resultant 01B, el sostre edificable de la qual es destina íntegrament a habitatge protegit de règim general, el que necessàriament comporta una adjudicació en excés amb la corresponent compensació econòmica.

A continuació, el quadre reflecteix la proposta d'adjudicació:

| ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (U.A.) | | | | | | | | |
|---|--|----------|---------------------|------------------------|----------|-------------------|---------------------------|------|
| | | DRETS | ADJUDICACIÓ | | | TOTAL ADJUDICACIÓ | DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ | |
| | | | PARCEL·LA 01A (HLL) | PARCEL·LA 01B (HPO RG) | | | U.V. | % |
| | | | U.V. | U.V. | U.V. | | U.V. | U.V. |
| PREMIER ESPAÑA SAU | | 3.120,07 | 2.996,70 | | 2.996,70 | -123,37 | -3,64% | |
| AJUNTAMENT SABADELL | | 267,18 | | 390,55 | 390,55 | 123,37 | 3,64% | |
| | | 3.387,25 | 2.996,70 | 390,55 | 3.387,25 | | | |

Les adjudicacions en metres quadrats de sostre són les següents:

| ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (EDIFICABILITAT) | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|--------|------------------|------------------------|--------|------------------|-------------------|------------------|
| | | PARCEL·LA 01A (HLL) | | | PARCEL·LA 01B (HPO RG) | | | TOTAL ADJUDICACIÓ | |
| | | U.V. | COEF. | m ² t | U.V. | COEF. | m ² t | U.V. | m ² t |
| | | | | | | | | | |
| PREMIER ESPAÑA SAU | | 2.996,70 | 1,0000 | 2.996,70 | | | | 2.996,70 | 2.996,70 |
| AJUNTAMENT SABADELL | | | | | 390,55 | 0,4171 | 936,30 | 390,55 | 936,30 |
| | | 2.996,70 | | 2.996,70 | 390,55 | | 936,30 | 3.387,25 | 3.933,00 |

Segons aquesta proposta d'adjudicació, l'Ajuntament tindria un excés d'adjudicació de:

390,55 U.V. – 267,18 U.V. = 123,37 U.V.

Les unitats de valor que provenen de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament no participen en les despeses d'urbanització. Per tant, les unitats de valor que participen en les despeses d'urbanització són 3.120,07 U.V.

En el quadre següent es determina el coeficient de participació en despeses d'urbanització per a cada finca resultant:

| ADJUDICATARI | FINQUES ADJUDICADES | UV ADJUDICADES | UV QUE PARTICIPEN EN DESPESES | % PARTICIPACIÓ EN DESPESES |
|------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| PREMIER ESPAÑA SAU | 01A | 2.996,70 | 2.996,70 | 96,0459 |
| AJUNTAMENT DE SABADELL | 01B | 390,55 | 123,37 | 3,9541 |
| TOTAL: | | | 3.120,07 | 100,0000 |

Per al càlcul del valor de la U.V. a efectes de compensar les diferències d'adjudicació, tindrem en compte que, segons l'apartat següent, les despeses d'urbanització són de **386.268,87 euros**.

Del valor de l'aprofitament total del sector (2.774.516,63 €) li deduïm el cost de la urbanització (386.268,87 €). Aplicant el resultat al total de les U.V. (3.387,25 U.V.), ens dona el valor de les U.V. del sòl sense urbanitzar: 705,07 €/U.V.

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---|--------|---|--------|
| VALORACIÓ APROFITAMENT DEL SECTOR | 2.774.516,63 € | VALOR UNITAT APROFITAMENT SÒL URBANITZAT €/U.A. | 819,11 | VALOR UNITAT APROFITAMENT SÒL SENSE URBANITZAR €/U.A. | 705,07 |
| DESPESES D'URBANITZACIÓ | 386.268,87 € | | | | |
| APROFITAMENT TOTAL DEL SECTOR | 3.387,25 U.A. | | | | |

Aquest valor de les U.V. s'aplica sobre les diferències d'adjudicació (123,97 U.V.), el que dona una valoració a efectes de compensacions per excessos/defectes de **86.983,19 €** segons es comprova a continuació:

| VALORACIÓ DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ | | | | | |
|---|------------|------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | DRETS U.A. | ADJUDICACIÓ U.A. | DIFERÈNCIES ADJUDICACIÓ U.A. | VALORACIÓ U.A. €/U.A. | VALORACIÓ DIFERÈNCIES € |
| PREMIER ESPAÑA SAU | 3.120,07 | 2.996,70 | -123,37 | 705,07 | -86.983,19 |
| AJUNTAMENT SABADELL | 267,18 | 390,55 | 123,37 | 705,07 | 86.983,19 |
| | 3.387,25 | 3.387,25 | 0,00 | | 0,00 |

I en el quadre següent es detalla en euros el valor de les adjudicacions:

| VALORACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ | | | | | | | | | | | |
|---|----------|--------|--------------|---------------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|--------------|------------|---------------------|---------------------------|
| | DRETS | | | ADJUDICACIÓ PARCEL·LA 01A (HLL) | | | ADJUDICACIÓ PARCEL·LA 01B (HPO RG) | | | TOTAL ADJUDICACIÓ € | DIFERÈNCIES ADJUDICACIÓ € |
| | U.A. | €/U.A. | € | M ² | V. REPERCUS. | € | M ² | V. REPERCUS. | € | | |
| PREMIER ESPAÑA SAU | 3.120,07 | 705,07 | 2.199.867,90 | 2.996,70 | 705,07 | 2.112.884,71 | | | | 2.112.884,71 | -86.983,19 |
| AJUNTAMENT SABADELL | 267,18 | 705,07 | 188.379,86 | | | | 390,55 | 705,07 | 275.363,05 | 275.363,05 | 86.983,19 |
| | 3.387,25 | | 2.388.247,76 | 2.996,70 | | 2.112.884,71 | 390,55 | | 275.363,05 | 2.388.247,76 | |

Finalment, en aquest Projecte es preveu la constitució d'una servitud de pas forçosa per a donar accés als aparcaments de la finca de resultat 01B, sent predi dominant la finca resultant 01B i predi servent la finca resultant 01A. A través d'aquesta servitud es connecta el carrer de Zurbano en la seva cota existent, amb el subsol de les finques resultants 01A i 01B mitjançant rampa d'accés de vehicles de doble sentit.

La servitud es constitueix com a continua, aparent, positiva i gratuïta, per a l'ús dels aparcaments situats en el subsol projectat de la finca resulta 01B. Es disposa que les cotes, dimensions i posició exacta de la servitud seran concretades pel propietari del predi servent en el projecte constructiu que incorporarà a la sol·licitud de llicència d'obres, que s'atorgarà amb la condició expressa de la inscripció de la concreció de la servitud en el Registre de la Propietat, mitjançant declaració d'obra nova.

1.7 Determinació de les despeses reparcel·lables

La normativa urbanística aplicable determina que correspon als integrants de la comunitat reparcel·latòria assumir els costos derivats de la urbanització (en els articles 120 del TRLUC i 127 del RLU es detallen les despeses d'urbanització que han d'assumir els propietaris).

| Despeses d'urbanització | | (€) |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Obres d'urbanització PEC | | |
| | | 323.965,99 |
| Gestió | | 62.302,88 |
| | Honoraris redacció PU | |
| | Direcció obra i CSS | |
| | Honoraris redacció PR | |
| | Despeses registrals i altres | |
| TOTAL | | 386.268,87 |

Nota: Aquests imports no inclouen l'IVA.

1.8 Compte de liquidació provisional. Quadre CLP

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que cada titular ha d'abonar en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues, i especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses de la reparcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 149.1 del RLU i l'article 19 del Real Decreto 1093/1997, que aprova el Reglament sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Els saldos d'aquest compte tenen el caràcter de provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació, segons disposa l'article 149.2 del RLU.

El compte de liquidació provisional inclou totes les despeses d'urbanització que comporta l'execució del planejament en l'àmbit reparcel·lable.

COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

| PROPIETARI | FINQUES APORTADES | SÒL APORTAT | % APORTACIÓ INICIAL | APROFITAMENT APORTAT UVs | CESSIÓ APROFITAMENT | ADJUDICACIÓ TEÒRICA | FINQUES ADJUDICADES | UAs ADJUDICADES | COEFICIENT ADJUDICACIÓ | DIFERÈNCIES ADJUDICACIÓ | VALOR DIFERÈNCIES ADJUDICACIÓ | UVs QUE PARTICIPEN EN DESPESES | % PARTICIPACIÓ EN DESPESES | REPARTIMENT DESPESA URBANITZACIÓ | SALDO PER FINCA |
|------------------------|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| PREMIER ESPAÑA, S.A.U. | 1 | 1.830,73 | 55,95 | 1.895,17 | | | | | | | | | | | |
| | 2 | 1.441,35 | 44,05 | 1.492,08 | | | 01A | 2.996,70 | 88,4700 | -123,37 | -86.983,19 | 2.996,70 | 96,0459 | 370.995,50 | 284.012,31 |
| Subtotal | | 3.272,08 | 100,00 | 3.387,25 | | 3.120,07 | | | | | | | | | |
| AJUNTAMENT DE SABADELL | | | | | 267,18 | 267,18 | 01B | 390,55 | 11,5300 | 123,37 | 86.983,19 | 123,37 | 3,9541 | 15.273,37 | 102.256,56 |
| Subtotal | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | 3.387,25 | | 3.387,25 | 100,0000 | | | 3.120,07 | 100,0000 | 386.268,87 | 386.268,87 |

2.- PERSONES INTERESSADES EN EL PROJECTE I FINQUES APORTADES

Com a propietari únic:

| FINQUES APORTADES | PROPIETARI | ADREÇA |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1 i 2 | PREMIER ESPAÑA, S.A.U. | Balmes 150, 1er 2ª 08008-Barcelona |

2.1 Relació i informació de les finques aportades. Fitxes de les finques aportades

Segons les certificacions registrals emeses, la descripció de les finques aportades amb expressió dels seus titulars i càrregues és la següent:

| FINCA APORTADA 1 |
|--|
| SUPERFÍCIE CADASTRAL: 1.828,00 m ² |
| SUPERFÍCIE REGISTRAL DE SÒL: 1.931,24 m ² |
| SUPERFÍCIE REAL: 1.830,73 m ² |
| QUOTA PARTICIPACIÓ EN DRETS: 55,95% |

La present finca aportada està integrada per la **finca registral núm. 7.019**, inscrita al Registre de la Propietat número 2 dels de Sabadell, resultant la seva descripció registral actual de la inscripció 17^a, al full 217 del tom 4.211, llibre 1989 de Sabadell.

MODIFICACIÓ DE CABUDA: Als efectes previstos a l'article 9.b) de la Llei Hipotecària, modificada per la Llei 13/2015, es fa constar que la superfície registral del sòl de la finca és de 1.931,24 m² i la superfície real és de 1.830,73 m², per la qual cosa se sol·licita al senyor Registrador la inscripció de la menor cabuda (- 100,51 m²).

ENTITAT O FINCA I DESCRIPCIÓ REGISTRAL: La finca núm. 7.019, segons la informació registral annexada, té la descripció que seguidament es reproduïx:

“URBANA. Tres naves o cuadras de planta baja y patio, en Sabadell, y calle de San Pablo, en la que està señalada con los números número novena, y novena y dos, formando esquina con la de Cervantes, señalada con los números ochenta y tres, y ochenta y cinco, de extensión superficial mil ochocientos treinta y un metros dos centímetros cuatrocientos doce milímetros cuadrados. Linda: por Oriente con la calle de San Pablo; por la derecha saliendo, Mediodía, con Ricardo Baciana; por la izquierda, Norte, con la calle de Cervantes; y por detrás, Poniente, parte con el propio señor Baciana, y parte con Industrias Auxiliares Casablanca, S.A.”

DOMINI VIGENT: Consta inscrita a favor de PREMIER ESPAÑA, S.A.U., per títol de compravenda, segons consta en escriptura autoritzada per el notari de Barcelona, senyor Jaime Agustín Justribó, en data 14 de desembre de 2022, al número 2811 del seu protocol.

CÀRREGUES: La finca està gravada amb una càrrega la transcripció literal de la qual és la següent:

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda AFECTA durante el PLAZO DE cinco AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 17a de fecha 02 de febrero de 2023.

La referida càrrega és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa es demana al senyor Registrador el seu trasllat a la finca de resultat 01A adjudicada a PREMIER ESPAÑA S.A.U.

EDIFICIS: Existeixen diverses edificacions que, en resultar incompatibles amb el planejament que s'executa, seran enderrocades.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL: Està formada per les parcel·les cadastrals següents:

5793802DF2959H0001XB, 5793803DF2959H0001IB i 5793804DF2959H0001JB.

FINCA APORTADA 2

SUPERFÍCIE CADASTRAL: 1.421,00 m²
SUPERFÍCIE REGISTRAL DE SÒL: 1.418,53 m²
SUPERFÍCIE REAL: 1.441,35 m²
QUOTA PARTICIPACIÓ EN DRETS: 44,05%

La present finca aportada està integrada per la **finca registral núm. 4.119**, inscrita al Registre de la Propietat número 2 de Sabadell, resultant la seva descripció registral actual de la inscripció 15ª, al full 220 del tom 4.211, llibre 1989 de Sabadell.

MODIFICACIÓ DE CABUDA: Als efectes previstos a l'article 9.b) de la Llei Hipotecària, modificada per la Llei 13/2015, es fa constar que la superfície registral del sòl de la finca és de 1.418,53 m² i la superfície real és de 1.441,35 m² per la qual cosa se sol·licita al senyor Registrador la inscripció de la major cabuda (22,82 m²).

ENTITAT O FINCA I DESCRIPCIÓ REGISTRAL: La finca núm. 4.119, segons la informació registral annexada, té la descripció que seguidament es reproduïx:

“URBANA. Finca situada en Sabadell, entre las calles de san Pablo y Zurbano que consta de dos casas unidas de planta baja y dos pisos cada una que dan frente a dicha calles de San Pablo, señalada de números noventa y cuatro, y noventa y seis, y de un Edificio compuesto de bajos y un piso destinado a Taller de cerrajería con tres entradas, dos en la calle de Zurbano, una de las cuales tiene el número treinta y dos, y la otra en la misma calle de San Pablo, señalada de número novena y ocho, en cuyo taller hay instaladas unas máquinas de vapor de fuerza nominal de uno y medio caballos, para dar movimiento a las demás maquinarias con los embarrados y transmisiones ocupando la finca en su totalidad una superficie de mil cuatrocientos dieciocho metros quinientos treinta y dos milímetros cuadrados. Linda: por Este con la calle de San Pau; por el Sur, con la calle de Zurbano; por el Oeste y Norte; parte con honores de Adolfo Carulla y parte con los de Narciso Nunell.”

DOMINI VIGENT: Consta inscrita a favor de PREMIER ESPAÑA, S.A.U., per títol de compravenda, segons consta en escriptura autoritzada per el notari de Barcelona, senyor Jaime Agustín Justribó, en data 14 de desembre de 2022, al número 2811 del seu protocol.

CÀRREGUES: La finca està gravada amb una càrrega la transcripció literal de la qual és la següent:

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda AFECTA durante el PLAZO DE cinco AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 15ª de fecha 02 de febrero de 2023.

La referida càrrega és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa es demana al senyor Registrador el seu trasllat a la finca de resultat 01A adjudicada a PREMIER ESPAÑA S.A.U.

EDIFICIS: Existeixen diverses edificacions que, en resultar incompatibles amb el planejament que s'executa, seran enderrocades.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL: Està formada per les parcel·les cadastrals següents:

5793805DF2959H0001EB, 5793806DF2959H0001SB i 5793807DF2959H0001ZB.

3.- DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

3.1 Es descriuen a continuació les finques resultants de l'ordenació amb aprofitament urbanístic, les quals es delimiten en el plànol 06 "Finques resultants":

FINCA RESULTANT 01A

SUPERFÍCIE: 941,68 m²
EDIFICABILITAT: 2.996,70 m²s/m²st.
QUOTA EN EL CLP: 96,0459%

SITUACIÓ: Finca identificada com a finca resultant 01A en el Plànol 06 Finques Resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de l'àmbit situat entre els carrers Cervantes, Sant Pau i Zurbano delimitat al text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació (MPG-103 TR).

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura rectangular, situat al terme municipal de Sabadell, que ocupa una extensió superficial de 941,68 m².

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 17,25 metres, amb la finca resultant 01B.

Sud: En una línia recta de 17,25 metres, amb la finca resultant 04 destinada a sistema viari local amb front al carrer de Zurbano.

Est: En una línia recta de 54,59 metres amb la finca resultant 04 destinada a sistema viari local amb front al carrer de Sant Pau.

Oest: En una línia recta de 54,59 metres amb la finca resultant 02, destinada a equipament comunitari educatiu de caràcter local.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA: S'adjudica, en ple domini, a la companyia mercantil PREMIER ESPAÑA, S.A.U.

L'adjudicació de la finca s'efectua per subrogació dels drets corresponents al 100% de la finca aportada 1, finca registral 7.019, així com dels drets corresponents al 73,83% de la finca aportada 2, finca registral 4.119.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Per procedència de les finques aportades 1 i 2, gravada amb dues afeccions fiscals.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: a) De conformitat amb el que estableixen l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del Saldo del Compte de Liquidació Provisional del Projecte de reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de DOS-CENTS VUITANTA-QUATRE MIL DOTZE EUROS AMB TRENTA-UN CÈNTIMS D'EURO (284.012,31 €) i en el seu dia al saldo definitiu del Compte de

Liquidació que a l'efecte s'aprovi. Aquesta afecció tindrà la preferència, durada i causes de cancel·lació determinades a l'article 155, següents i concordants de l'esmentat reglament.

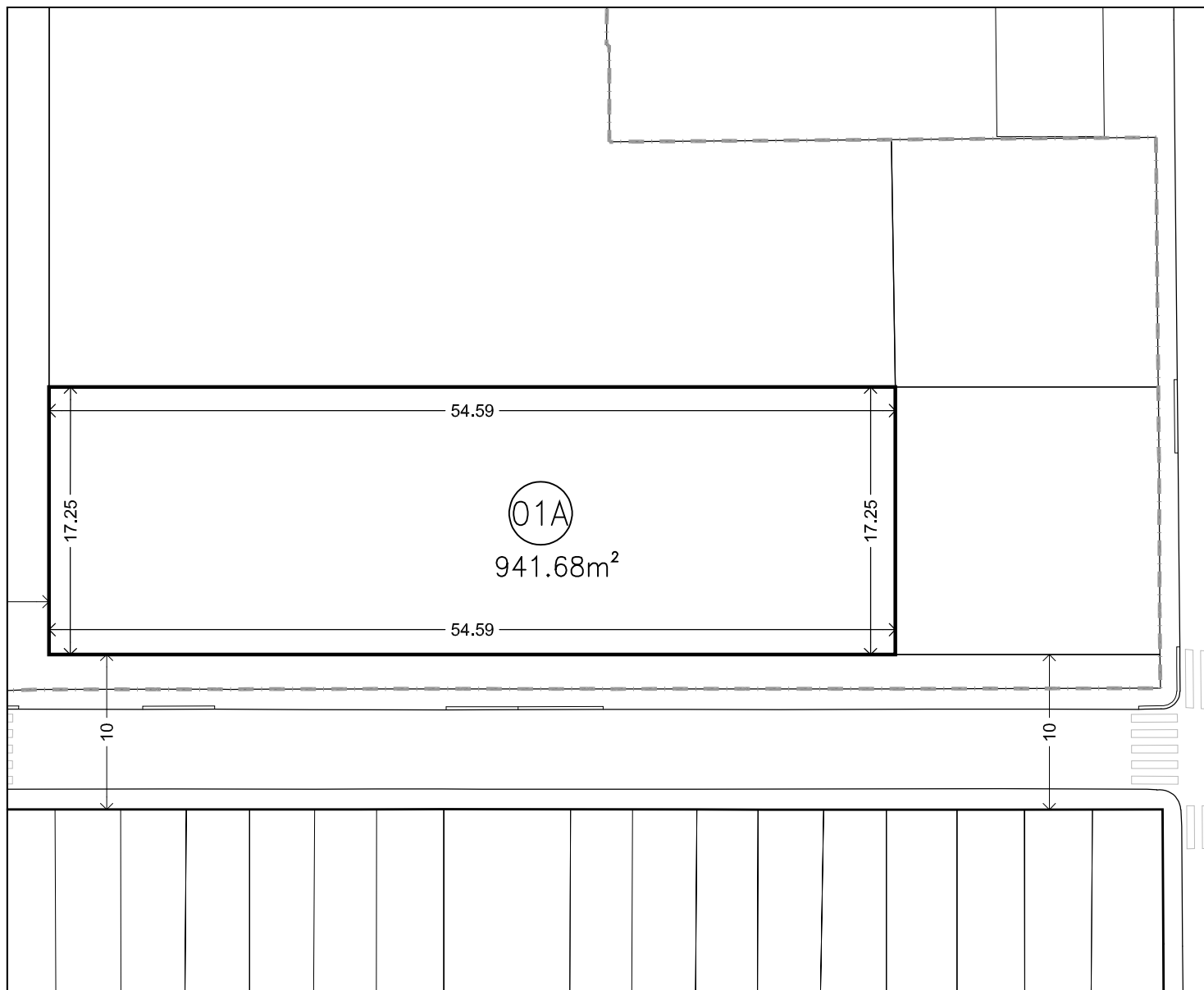
b) És predi servent de la finca resultant 01B, que serà predi dominant, d'una servitud de pas per a persones i vehicles que ha de permetre l'accés, mitjançant rampa de doble sentit, des del carrer de Zurbano en la seva cota existent, a les places d'aparcament, espais i carrers de pas i maniobra situats als soterranis -1 i -2 del predi servent.

- i. Predi dominant i servent: és predi dominant la finca resultant 01B i és predi servent la finca resultant 01A.
- ii. Característiques de la servitud: es constitueix com a continua, aparent, positiva i gratuïta, per a l'ús dels aparcaments situats en el subsol projectat de la finca resulta 01B.
- iii. Termini de vigència: es constitueix amb caràcter perpetu.
- iv. Tipus de servitud: servitud de pas de vehicles i de persones a través de la rampa, en benefici dels aparcaments i trasters situats a les plantes soterrani -1 i -2 de la finca resultant 01B.
- v. Descripció de la superfície objecte de la servitud, situada en l'alineació del vial del carrer de Zurbano en la finca resultant 01A o predi servent. Les cotes, dimensions i posició exacta de la servitud serà concretada pel propietari del predi servent en el projecte constructiu que incorporarà a la sol·licitud de la sol·licitud de llicència d'obres, que s'atorgarà amb la condició expressa de la inscripció de la concreció de la servitud en el Registre de la Propietat, mitjançant declaració d'obra nova.
- vi. Coeficients de participació en les despeses de manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas: correspondrà el 76,19% a la finca resultant 01A i el 23,81% a la finca resultant 01B.
- vii. Ús, manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas: les decisions relatives a l'ús manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas s'adoptaran de conformitat a les previsions dels Estatuts de la futura comunitat de propietaris que es constituirà.

Es valora la **indemnització per la constitució de la servitud forçosa en 0,00 euros.**

QUOTA EN EL C.L.P.: El percentatge d'adjudicació és del 88,47% i la quota de participació en despeses atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és del 96,0459%.

QUALIFICACIÓ: La finca té una edificabilitat 2.996,88 m² de sostre qualificat de sostre residencial en volumetries especials (clau 1.8).



ESCALA GRÀFICA

ESCALA

E 1:400 0 10 20

1:400



| | |
|---|----------|
| • SUPERFÍCIE DE PARCELA (m²) | 941,68 |
| • NÚM. MÀXIM PLANTES | PB+3PP |
| • SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²t) | 2.996,70 |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m²t) | - |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m²t) | 2.996,70 |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE LLIURE (m²t) | 2.996,70 |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM ESPECIAL (m²t) | - |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM GENERAL (m²t) | - |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM CONCERTAT (m²t) | - |

ADJUDICATARIS : PREMIER ESPAÑA SA

QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) : 100,00

-
-
-
-

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ

Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103

UNITAT D'ACTUACIÓ UA9 SABADELL - BARCELONA

PROMOTOR



REDACTOR



DATA

JUNY
2023

FINCA RESULTANT 01B

SUPERFÍCIE: 293,60 m²

EDIFICABILITAT: 936,30 m²s/m²st.

QUOTA EN EL CLP: 3,9541%

SITUACIÓ: Finca identificada com a finca resultant 01B en el Plànol 06 Finques Resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de l'àmbit situat entre els carrers Cervantes, Sant Pau i Zurbano delimitat al text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació (MPG-103 TR).

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura rectangular, situat al terme municipal de Sabadell, que ocupa una extensió superficial de 293,60 m².

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 17,25 metres, amb límit del polígon que dóna front al carrer de Cervantes.

Sud: En una línia recta de 17,25 metres, amb la finca resultant 01A

Est: En una línia recta de 17,07 metres amb finca resultant 04 destinada a sistema viari local amb front al carrer de Sant Pau.

Oest: En una línia recta de 16,96 metres amb la finca resultant 03, destinada a places i jardins urbans.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA: S'adjudica, en ple domini, a l'AJUNTAMENT DE SABADELL.

L'adjudicació de la finca a l'Ajuntament de Sabadell s'efectua, pel que fa a un 31,59%, per subrogació dels drets corresponents al 26,17% de la finca aportada 2, finca registral 4.119, i pel que fa al 68,41% restant per la cessió del 10% de l'aprofitament del polígon i el 15% de l'increment d'aprofitament.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: No hi ha càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: a) De conformitat amb el que estableixen l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i l'article 154.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del Saldo del Compte de Liquidació Provisional del Projecte de reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de CENT-DOS MIL DOS-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS AMB CINQUANTA-SIS CÈNTIMS D'EURO (102.256,56 €) i en el seu dia al saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi. Aquesta afecció tindrà la preferència, durada i causes de cancel·lació determinades a l'article 155, següents i concordants de l'esmentat reglament.

b) És predi dominant de la finca resultant 01A, que serà predi servent, d'una servitud de pas per a persones i vehicles que ha de permetre l'accés, mitjançant rampa de doble sentit, des del carrer de Zurbano en la seva cota existent, a les places d'aparcament, espais i carrers de pas i maniobra situats als soterranis -1 i -2 del predi dominant.

- i. Predi dominant i servent: és predi dominant la finca resultant 01B i és predi servent la finca resultant 01A.
- ii. Característiques de la servitud: es constitueix com a continua, aparent, positiva i gratuïta, per a l'ús dels aparcaments situats en el subsol projectat de la finca resulta 01B.
- iii. Termini de vigència: es constitueix amb caràcter perpetu.
- iv. Tipus de servitud: servitud de pas de vehicles i de persones a través de la rampa, en benefici dels aparcaments i trasters situats a les plantes soterrani -1 i -2 de la finca resultant 01B.
- v. Descripció de la superfície objecte de la servitud, situada en l'alineació del vial del carrer de Zurbano en la finca resultant 01A o predi servent. Les cotes, dimensions i posició exacta de la servitud es precisaran en el projecte constructiu incorporat a la llicència d'obres, que s'atorgarà amb la condició expressa de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, mitjançant declaració d'obra nova.
- vi. Coeficients de participació en les despeses de manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas: correspondrà el 76,19% a la finca resultant 01A i el 23,81% a la finca resultant 01B. . El predi dominant participarà en les despeses de manteniment i conservació a partir de la data en què disposi de la corresponent llicència de primera ocupació.
- vii. Ús, manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas: les decisions relatives a l'ús manteniment i conservació de la rampa i de les zones de pas s'adoptaran de conformitat a les previsions dels Estatuts de la futura comunitat de propietaris que es constituirà.

Es valora la **indemnització per la constitució de la servitud forçosa en 0,00 euros.**

QUOTA EN EL C.L.P.: El percentatge d'adjudicació és del 11,53%, del qual el 68,41% és per la cessió d'aprofitament que està lliure de càrregues en la reparcel·lació, i la quota de participació en despeses atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és del 3,9541%.

QUALIFICACIÓ: La finca té una edificabilitat 936,30 m² de sostre qualificat de sostre residencial en volumetries especials destinat a Habitatge de Protecció Pública (clau 1.8 HP) de règim general.

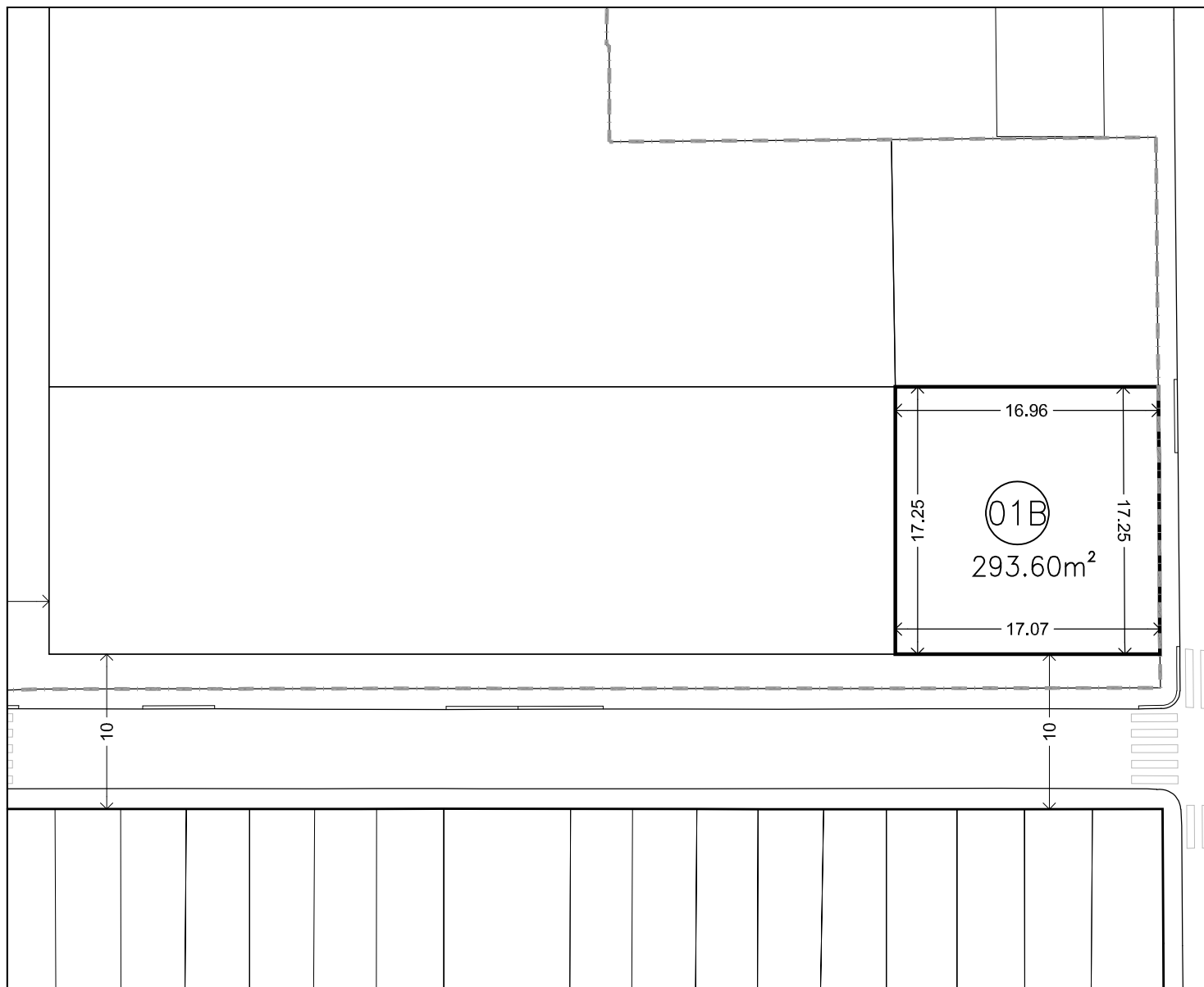
FINCA RESULTANT

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Zona residencial en volumetries especials destinat a Habitatge de Protecció Pública

01B

1.8HP



E 1:400 0 10 20

ESCALA GRÀFICA

ESCALA

1:400



| | |
|---|--------|
| • SUPERFÍCIE DE PARCELA (m ²) | 293,60 |
| • NÚM. MÀXIM PLANTES | PB+3PP |
| • SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m ²) | 936,30 |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m ²) | 936,30 |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE LLIURE (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM ESPECIAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM GENERAL (m ²) | 936,30 |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM CONCERTAT (m ²) | . |

ADJUDICATARIS : AJUNTAMENT DE SABADELL

QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) : 100,00

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9 SABADELL - BARCELONA

PROMOTOR

PREMIER

REDACTOR

SOB RIG

DATA

JUNY
2023

FINCA RESULTANT 02

SUPERFÍCIE: 1.390,14 m²

SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI EDUCATIU DE CARÀCTER LOCAL (clau c.1)

SITUACIÓ: Finca identificada com a finca resultant 02 en el Plànol 06 Finques Resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de l'àmbit situat entre els carrers Cervantes, Sant Pau i Zurbano delimitat al text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació (MPG-103 TR).

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura poligonal de sis costats, situat al terme municipal de Sabadell que ocupa una extensió superficial de MIL TRES-CENTS NORANTA METRES AMB QUATORZE DECÍMETRES QUADRATS (1.390,14 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia de 15,96 metres amb la finca resultant 03 destinada a places i jardins urbans; i en una altra línia de 14,59 metres amb límit del polígon.

Sud: En una línia de 30,52 metres, amb finca resultant 04 destinada a sistema viari local amb front al carrer de Zurbano.

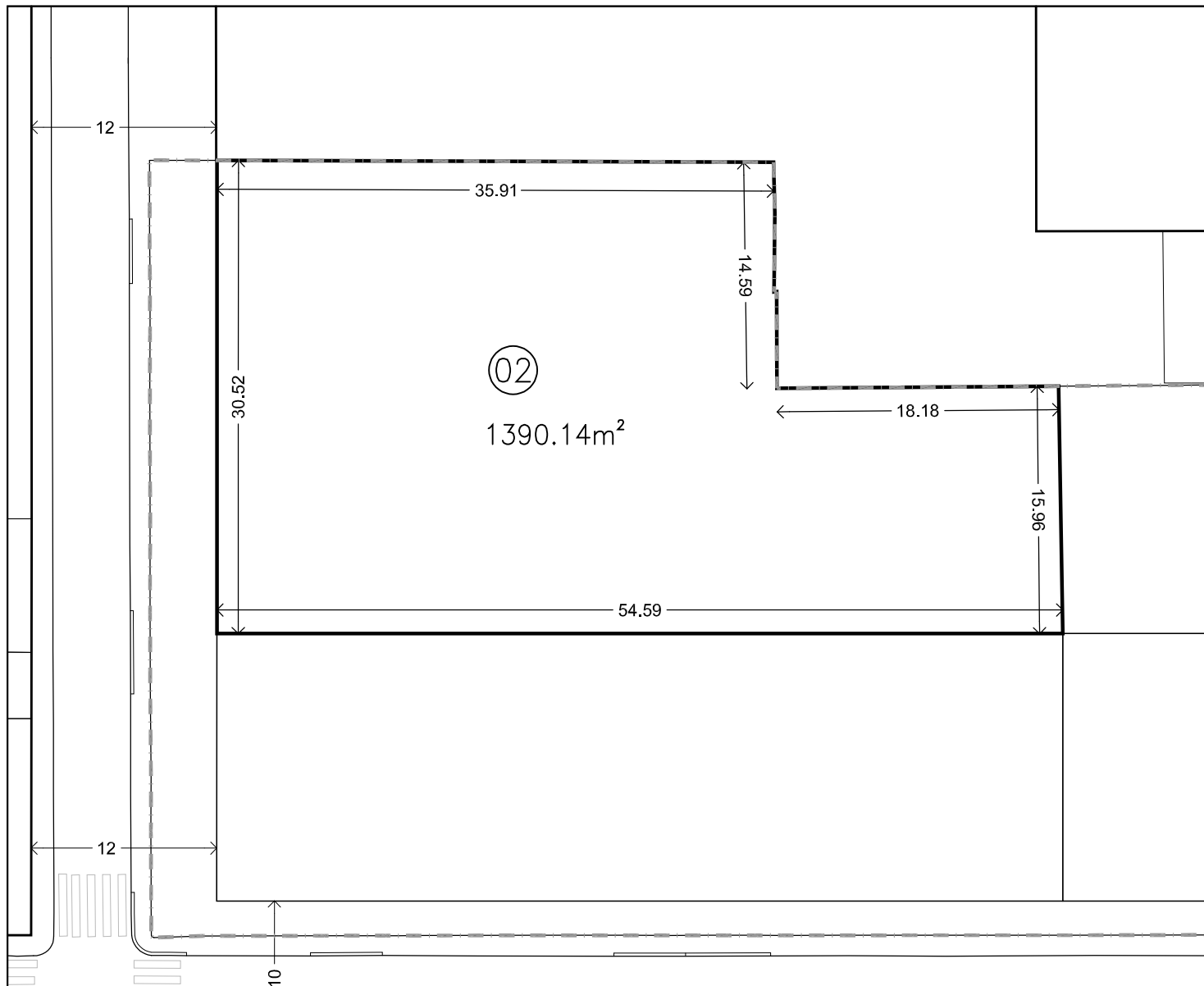
Est: En una línia de 54,59 metres, amb la finca resultant 01A.

Oest: En dues línies de 35,91 metres i 18,18 m, respectivament, amb el límit del polígon.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Sabadell, per l'execució del Projecte de reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

QUALIFICACIÓ: La finca està qualificada com a equipament comunitari educatiu de caràcter local (clau c.1).



E 1:400 0 10 20

ESCALA GRÀFICA

ESCALA

1:400



| | |
|---|---------|
| • SUPERFÍCIE DE PARCELA (m²) | 1390,14 |
| • NÚM. MÀXIM PLANTES | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE LLIURE (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM ESPECIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM GENERAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM CONCERTAT (m²t) | . |

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|
| ADJUDICATARIS : | AJUNTAMENT DE SABADELL | QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) : | 100,00 |
| . | . | . | . |
| . | . | . | . |
| . | . | . | . |

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
UNITAT D'ACTUACIÓ UA9 SABADELL - BARCELONA



DATA
JUNY
2023

FINCA RESULTANT 03

SUPERFÍCIE: 272,72 m²

SISTEMA DE PLACES I JARDINS URBANS (clau d.1)

SITUACIÓ: Finca identificada com a finca resultant 03 en el Plànol 06 Finques Resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de l'àmbit situat entre els carrers Cervantes, Sant Pau i Zurbano delimitat al text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació (MPG-103 TR).

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura rectangular, situat al terme municipal de Sabadell que ocupa una extensió superficial de DOS-CENTS SETANTA-DOS METRES AMB SETANTA-DOS DECÍMETRES QUADRATS (272,72 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia de 16,10 metres amb el límit del polígon que dona front al carrer de Cervantes.

Sud: En una línia de 15,96 metres, amb finca resultant 02 destinada a sistema d'equipament comunitari educatiu de caràcter local.

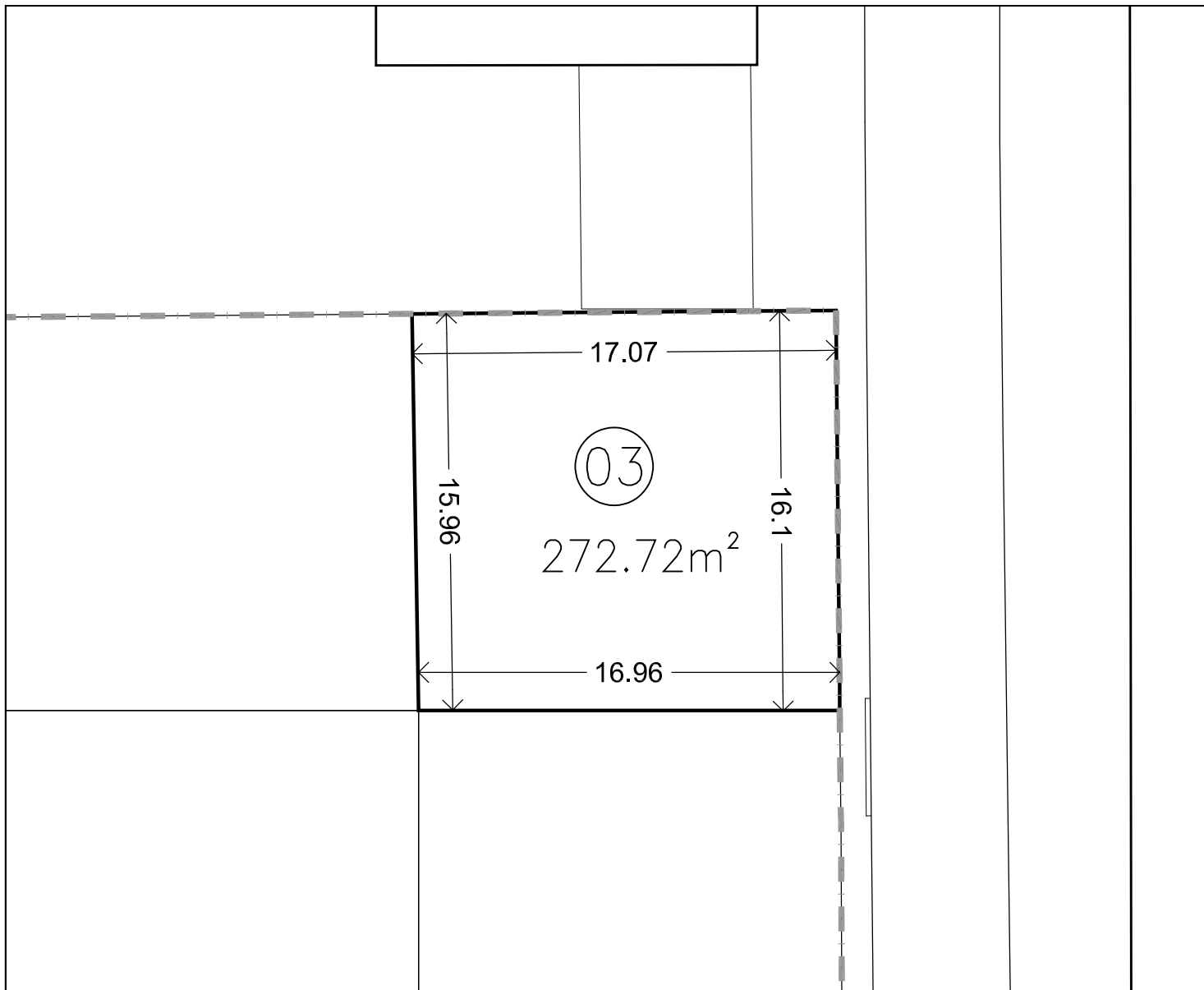
Est: En una línia de 16,96 metres, amb la finca resultant 01B.

Oest: En una línia de 17,07 metres, amb el límit del polígon.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Sabadell, per l'execució del Projecte de reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

QUALIFICACIÓ: La finca està qualificada com a sistema de places i jardins urbans (clau d.1).



E 1:250

0

10

ESCALA GRÀFICA

ESCALA

1:250



| | |
|---|--------|
| • SUPERFÍCIE DE PARCELA (m ²) | 272,72 |
| • NÚM. MÀXIM PLANTES | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE LLIURE (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM ESPECIAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM GENERAL (m ²) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM CONCERTAT (m ²) | . |

ADJUDICATARIS : AJUNTAMENT DE SABADELL

QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) : 100,00

.
.
.
.

.
.
.
.

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ

Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103

UNITAT D'ACTUACIÓ UA9

SABADELL - BARCELONA

PROMOTOR



REDACTOR



DATA

JUNY
2023

FINCA RESULTANT 04

SUPERFÍCIE: 373,94 m²
SISTEMA VIARI LOCAL (clau a.1)

SITUACIÓ: Finca identificada com a finca resultant 04 en el Plànol 06 Finques Resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació de l'àmbit situat entre els carrers Cervantes, Sant Pau i Zurbano delimitat al text refós de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació (MPG-103 TR).

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura poligonal irregular, de sis cares, situat al terme municipal de Sabadell que ocupa una extensió superficial de TRES-CENTS SETANTA-TRES METRES AMB NORANTA-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (373,94 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia de 2,17 metres amb el límit del polígon que dona front al carrer de Cervantes; en una línia de 17,25 metres amb finca resultant 01A i en una altra línia de 30,34 metres amb finca resultant 02 destinada a equipament comunitari educatiu de caràcter local.

Sud: En una línia de 50,15 metres, amb el límit del polígon que dona front al carrer de Zurbano.

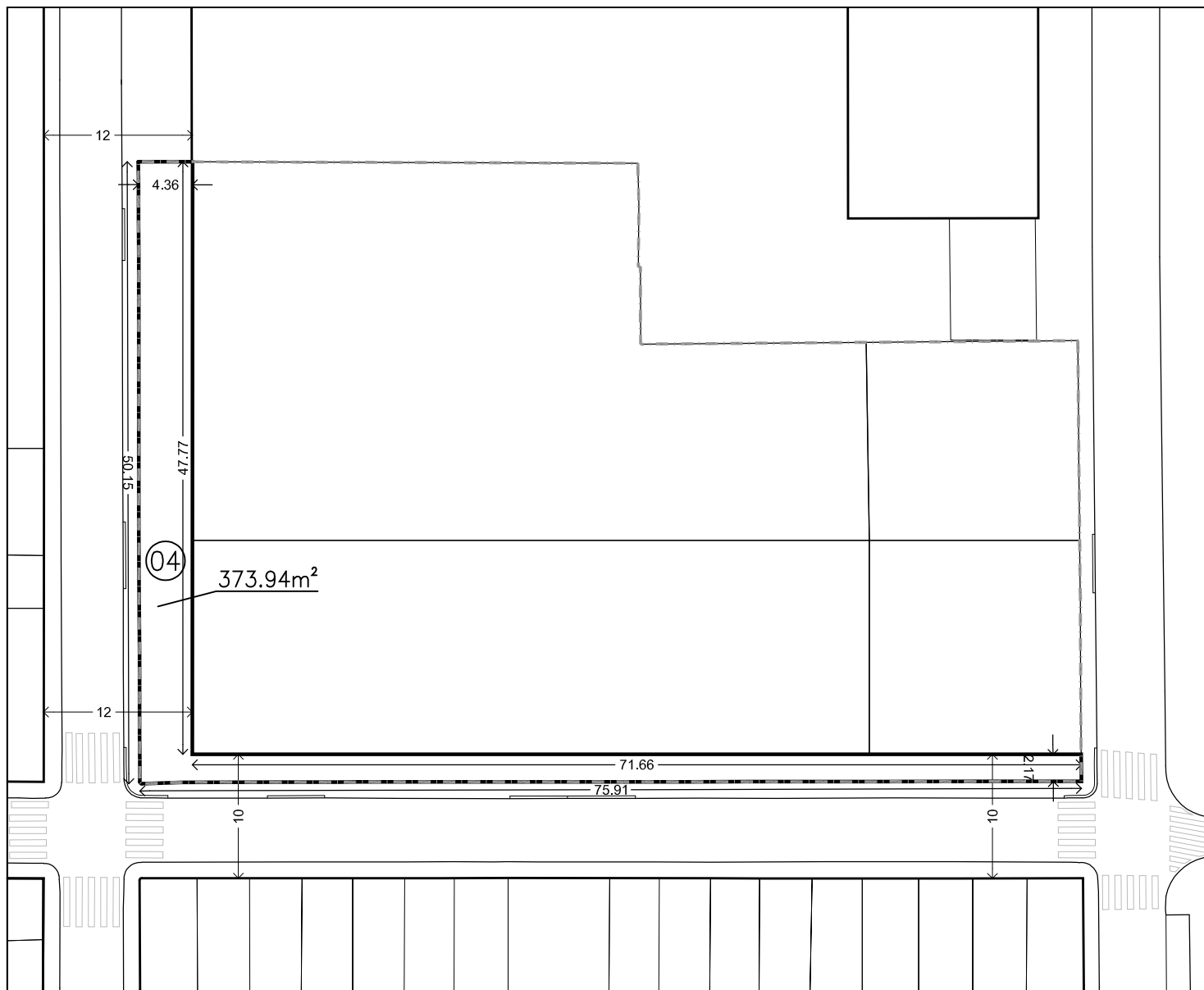
Est: En una línia de 75,91 metres, amb el límit del polígon que dona front al carrer de Sant Pau.

Oest: En una línia de 4,36 metres, amb el límit del polígon; en una altra línia de 54,71 metres amb finca resultant 01 i en una línia de 16,96 metres amb finca resultant 02.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a l'Ajuntament de Sabadell, per l'execució del Projecte de reparcel·lació, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES: S'adjudica lliure de càrregues i gravàmens, així com d'arrendataris i ocupants.

QUALIFICACIÓ: La finca està qualificada com a sistema viari local (clau a.1).



E 1:500 0 10 20 ESCALA GRÀFICA ESCALA 1:500



| | |
|---|--------|
| • SUPERFÍCIE DE PARCELA (m²) | 373,94 |
| • NÚM. MÀXIM PLANTES | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÍNIM COMERCIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE LLIURE (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM ESPECIAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM GENERAL (m²t) | . |
| • SOSTRE EDIFICABLE RESIDENCIAL HABITATGE DE PROTECCIÓ. RÈGIM CONCERTAT (m²t) | . |

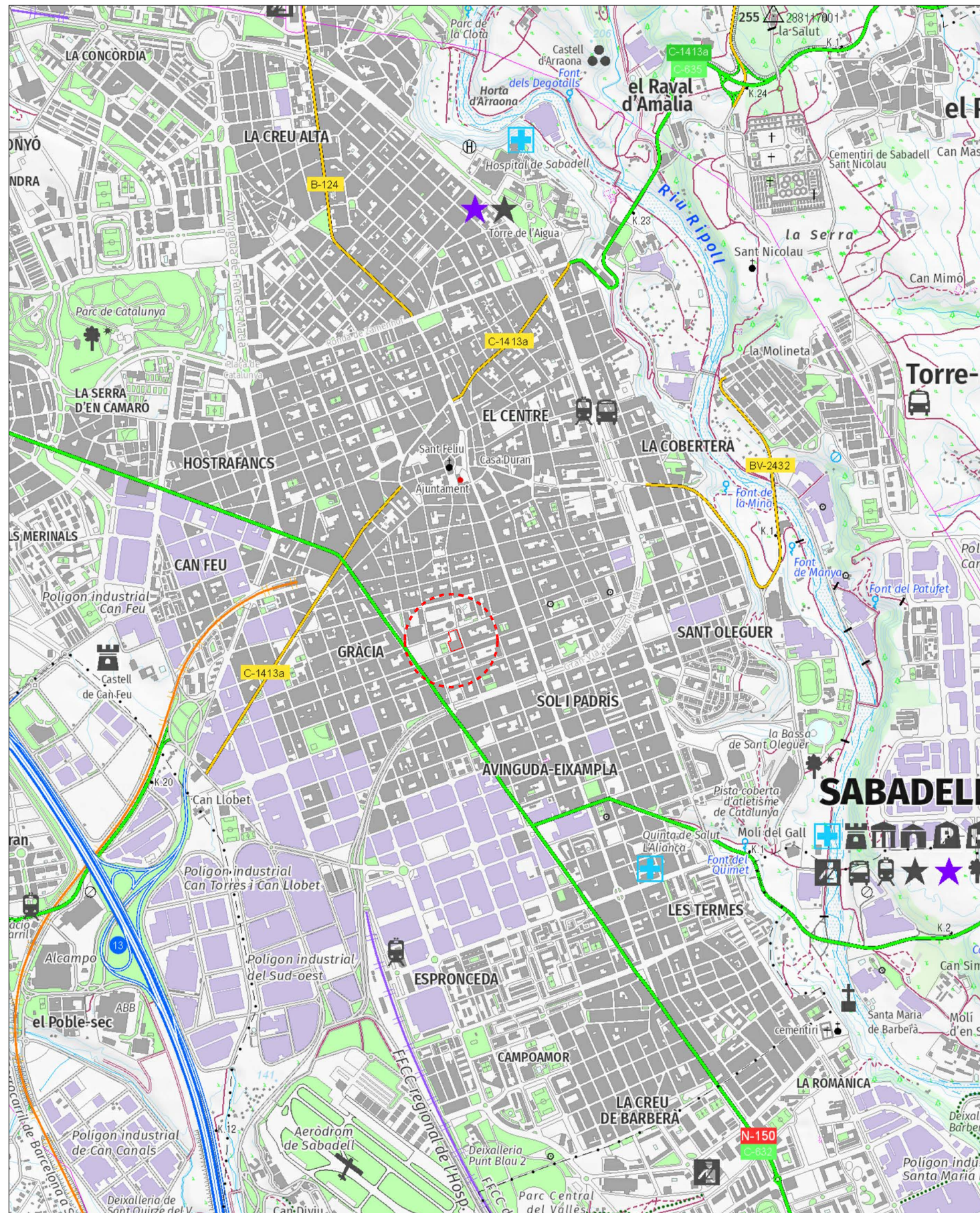
| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|
| ADJUDICATARIS : | AJUNTAMENT DE SABADELL | QUOTA DE PARTICIPACIÓ (%) : | 100,00 |
| . | . | . | . |
| . | . | . | . |
| . | . | . | . |

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
UNITAT D'ACTUACIÓ UA9 SABADELL - BARCELONA



DATA
JUNY
2023

4.- PLÀNOLS



SITUACIÓ E 1:20.000



EMPLAÇAMENT. ORTOFOTO E 1:1.000



PROMOTOR



Enrique Soler López

Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

REDACTOR

José María

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGM de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

SITUACIÓ
 EMLAÇAMENT, ORTOFOTO

TÍTOL PLÀNOL

REFERÈNCIA
 U795

NÚM. PLÀNOL

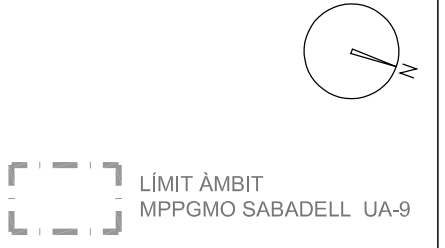
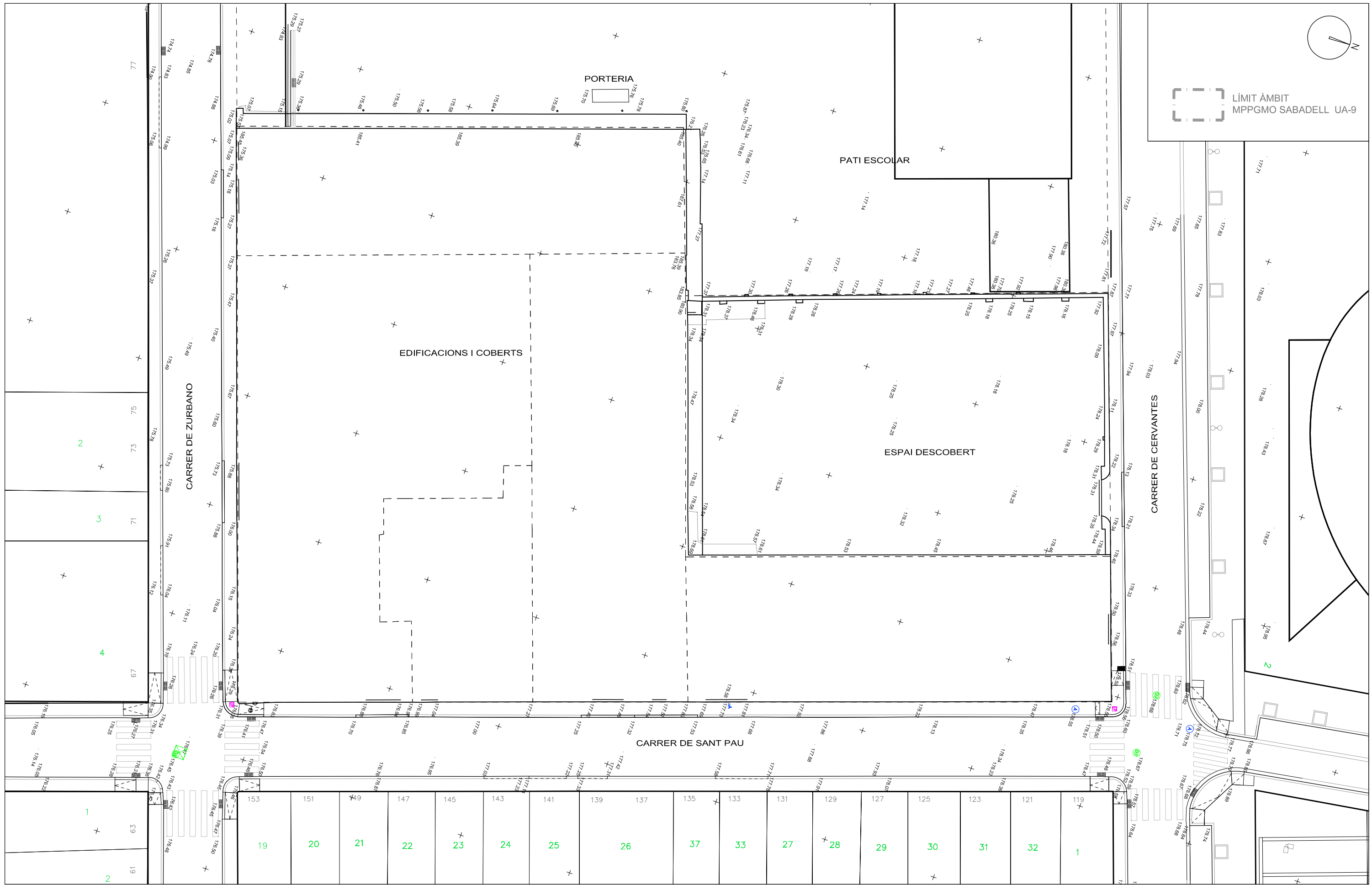
1

ARXIU
 1:300

ESCALA

DATA
 JUNY 2023

FULL 1 DE 1



PROMOTOR

REDACTOR

Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGM de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

TOPOGRÀFIC
 ESTAT ACTUAL

ARXIU

ESCALA

1:300

TÍTOL PLÀNOL

REFERÈNCIA

U795

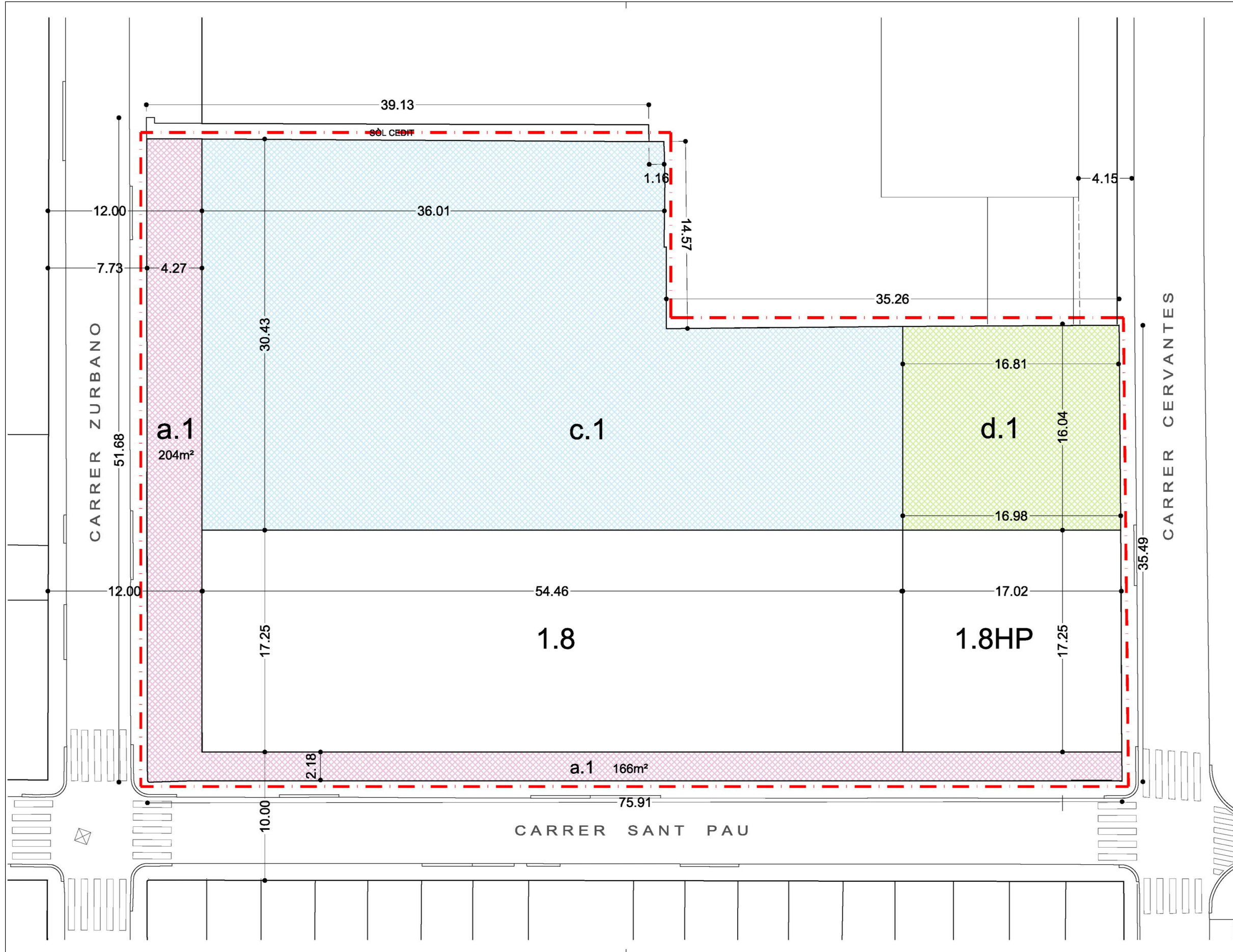
DATA

JUNY 2023

NÚM. PLÀNOL

2

FULL 1 DE 1



Àmbit de la modificació de Pla MPG 103
 Polígon d'actuació (Polígon únic)

LLEGENDA

| | | |
|--|--|---|
| | a.1 viari local Sòl a cedir i urbanitzar Carrer Zurbano: Carrer Sant Pau: TOTAL: | 204m ² 166m ² 370m ² |
| | c.1 Equipament comunitari (caràcter local) Educatiu Sòl a cedir | 1.389m ² |
| | d.1 Places i jardins urbans Espai lliure públic Sòl a cedir i urbanitzar | 272m ² |



PROMOTOR

REDACTOR

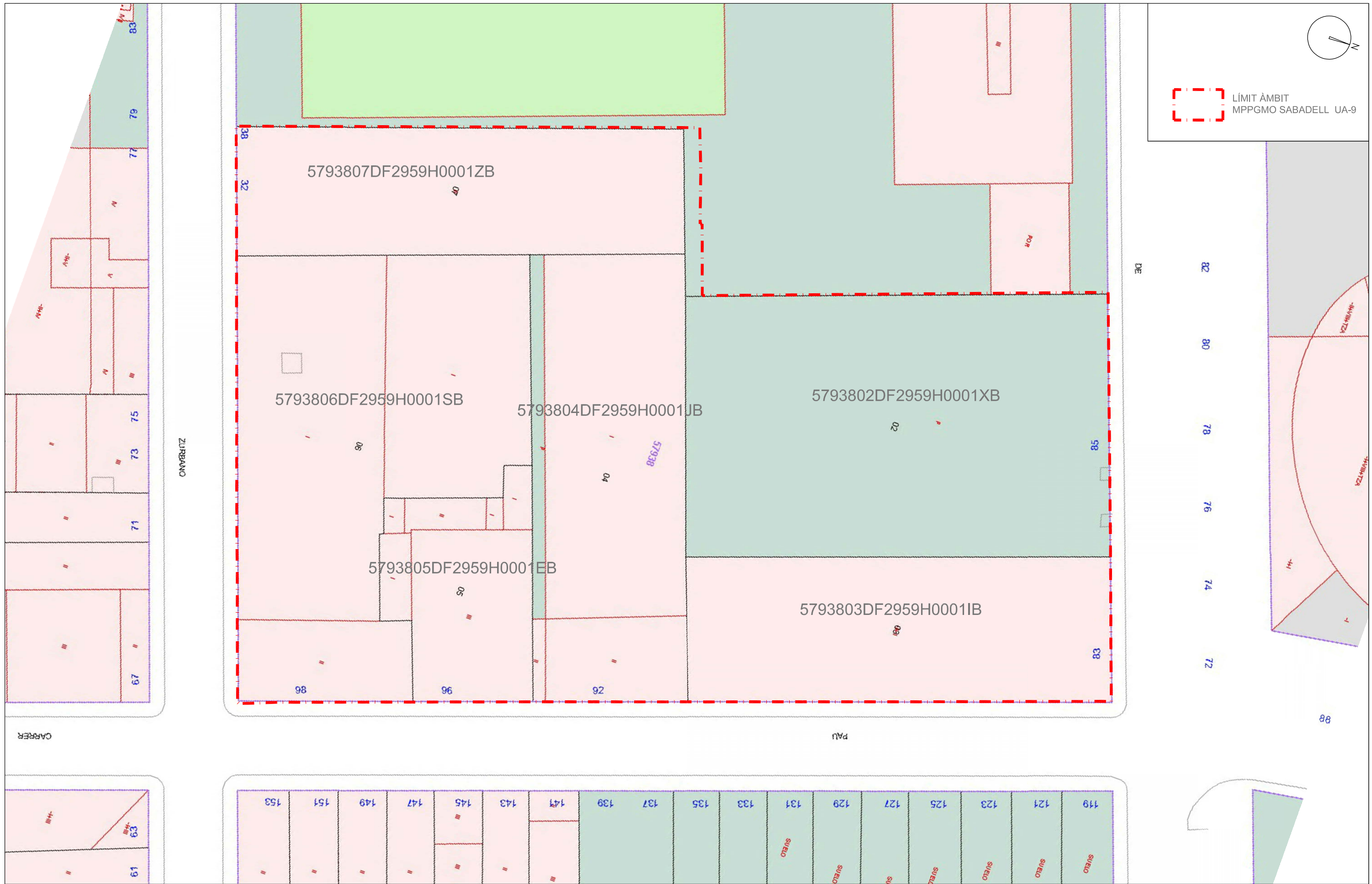
Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
 SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

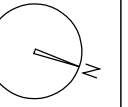
| | | | |
|---|--------------|------------|-------------|
| PLANEJAMENT VIGENT MODIFICACIÓ PUNTUAL PGMO DE SABADELL UA-9 CARRER SANT PAU I ZURBANO - QUALIFICACIÓ | TÍTOL PLÀNOL | REFERÈNCIA | NÚM. PLÀNOL |
| ARXIU | ESCALA | DATA | |
| 1:300 | | JUNY 2023 | |

3

FULL 1 DE 1



LIMIT ÀMBIT
MPPGMO SABADELL UA-9



PROMOTOR

REDACTOR

Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGM de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

CADASTRAL

TÍTOL PLÀNOL

ARXIU

ESCALA

1:300

REFERÈNCIA

U795

DATA

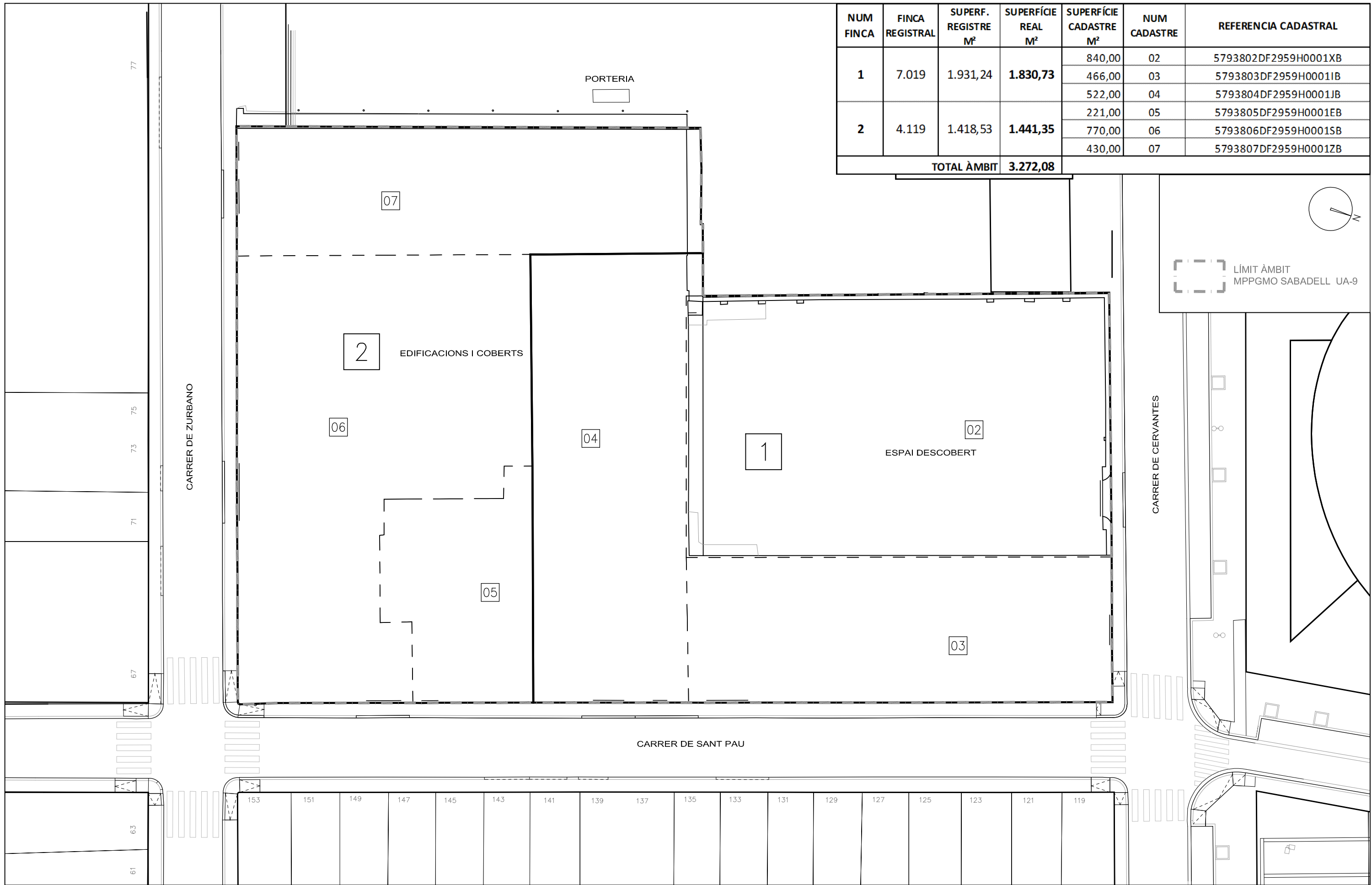
JUNY 2023

NÚM. PLÀNOL

4

FULL 1 DE 1

| NUM FINCA | FINCA REGISTRAL | SUPERF. REGISTRE M ² | SUPERFÍCIE REAL M ² | SUPERFÍCIE CADASTRE M ² | NUM CADASTRE | REFERENCIA CADASTRAL |
|-------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------|
| 1 | 7.019 | 1.931,24 | 1.830,73 | 840,00 | 02 | 5793802DF2959H0001XB |
| | | | | 466,00 | 03 | 5793803DF2959H0001IB |
| | | | | 522,00 | 04 | 5793804DF2959H0001JB |
| 2 | 4.119 | 1.418,53 | 1.441,35 | 221,00 | 05 | 5793805DF2959H0001EB |
| | | | | 770,00 | 06 | 5793806DF2959H0001SB |
| | | | | 430,00 | 07 | 5793807DF2959H0001ZB |
| TOTAL ÀMBIT | | | 3.272,08 | | | |



PROMOTOR

REDACTOR

Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGM de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

FINQUES APORTADES

TÍTOL PLÀNOL

ARXIU

ESCALA

1:300

REFERÈNCIA

U795

DATA

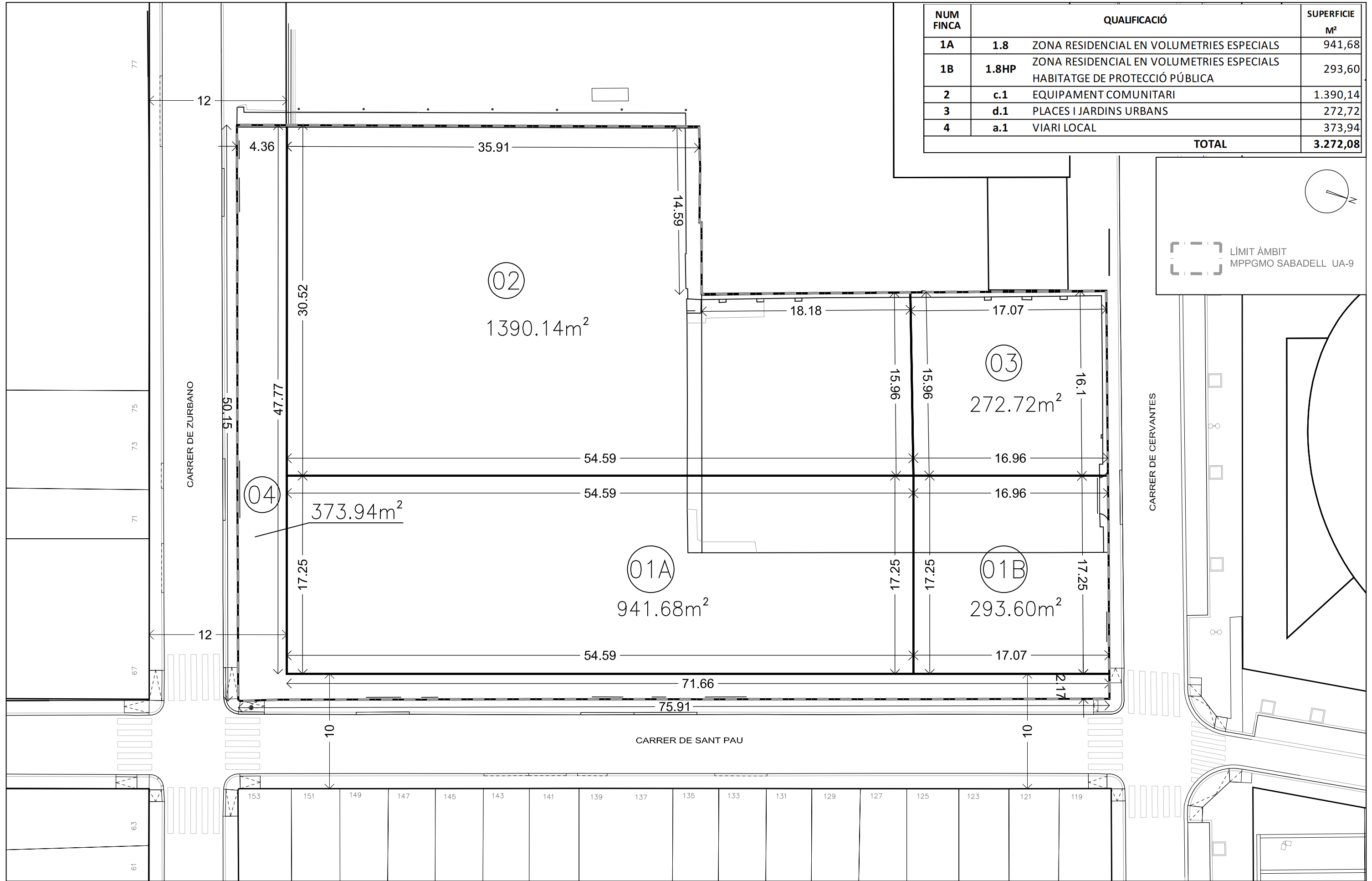
JUNY 2023

NÚM. PLÀNOL

5

FULL 1 DE 1

| NUM FINCA | QUALIFICACIÓ | | SUPERFICIE M ² |
|--------------|--------------|---|---------------------------|
| 1A | 1.8 | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS | 941,68 |
| 1B | 1.8HP | ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA | 293,60 |
| 2 | c.1 | EQUIPAMENT COMUNITARI | 1.390,14 |
| 3 | d.1 | PLACES I JARDINS URBANS | 272,72 |
| 4 | a.1 | VIARI LOCAL | 373,94 |
| TOTAL | | | 3.272,08 |



PROMOTOR

REDACTOR

Enrique Soler López
SOB ARQUITECTOS SLP

Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

FINQUES RESULTANTS

ARXIU 1:300

TÍTOL PLÀNOL

ESCALA

REFERÈNCIA

U795

DATA

JUNY 2023

NÚM. PLÀNOL

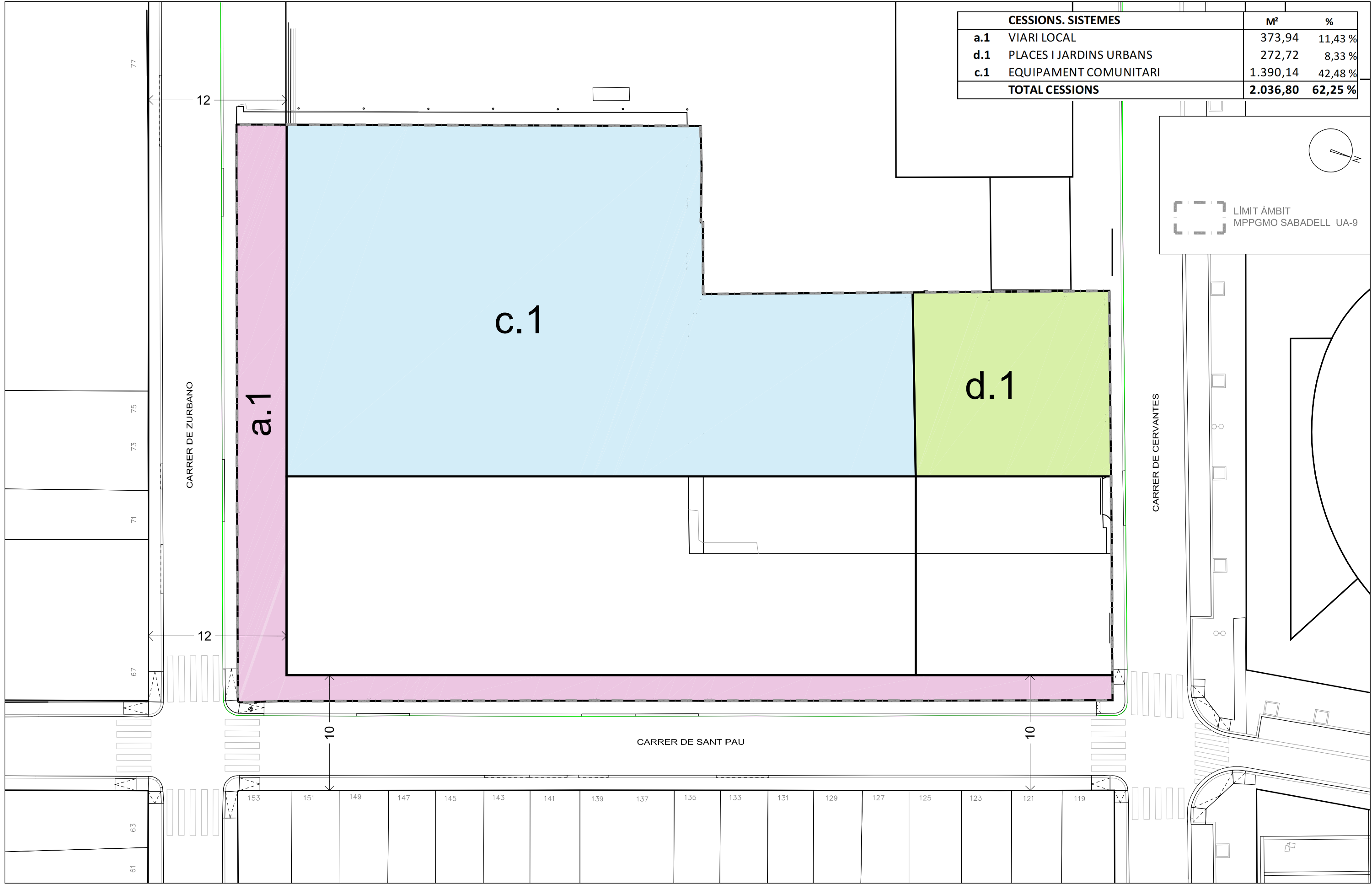
6

FULL 1 DE 1

| CESSIONS. SISTEMES | | M ² | % |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| a.1 | VIARI LOCAL | 373,94 | 11,43 % |
| d.1 | PLACES I JARDINS URBANS | 272,72 | 8,33 % |
| c.1 | EQUIPAMENT COMUNITARI | 1.390,14 | 42,48 % |
| TOTAL CESSIONS | | 2.036,80 | 62,25 % |



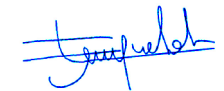

LÍMIT ÀMBIT
MPPGMO SABADELL UA-9



PROMOTOR



REDACTOR

Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
 UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
 SABADELL - BARCELONA

CESSIONS A L'AJUNTAMENT DE SABADELL

TÍTOL PLÀNOL

ARXIU

ESCALA

1:300

REFERÈNCIA

U795

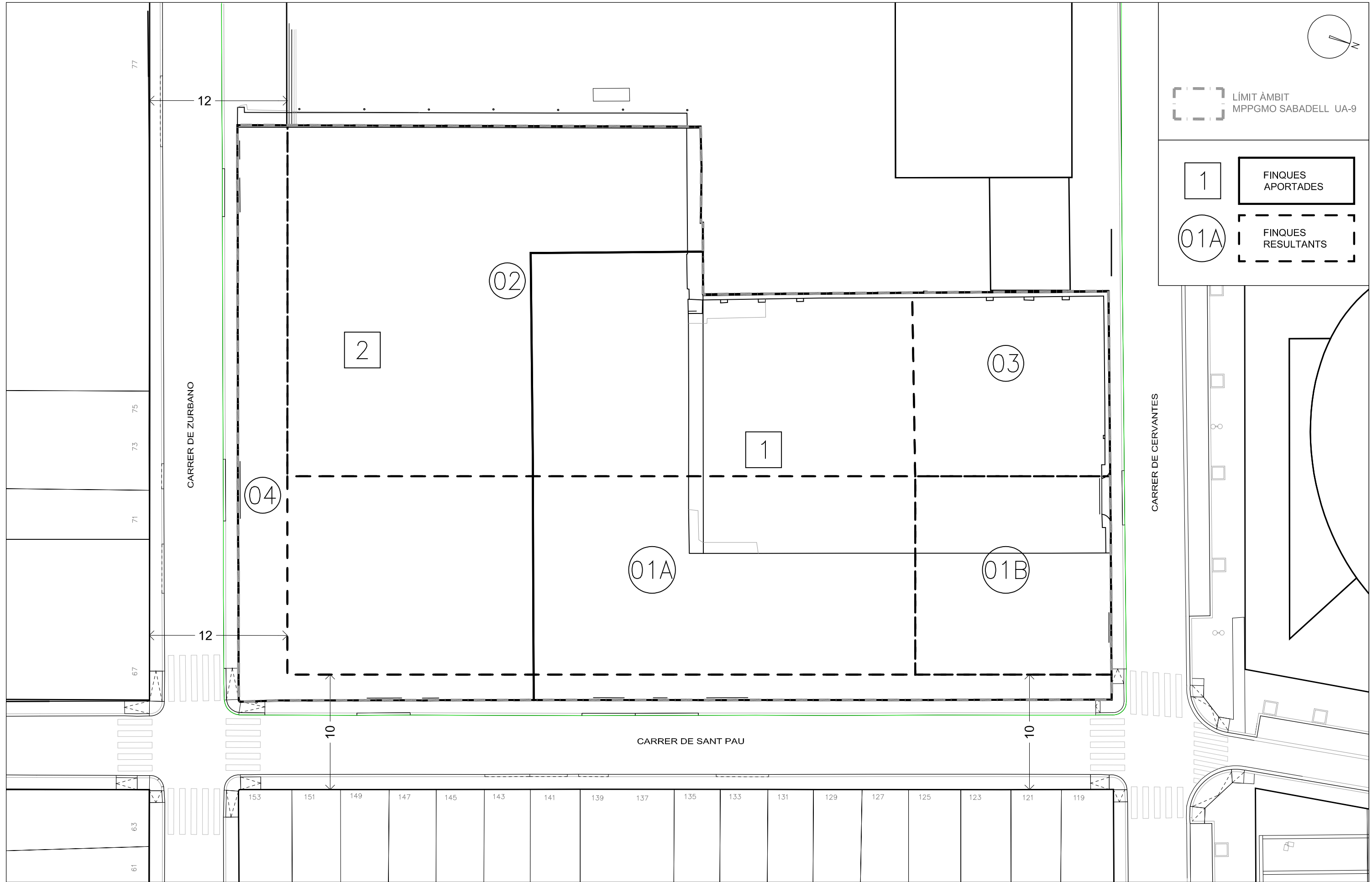
DATA

JUNY 2023

NÚM. PLÀNOL

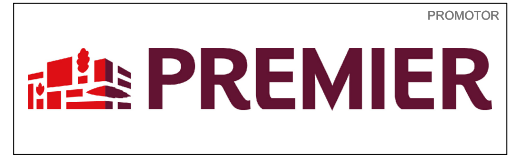
7

FULL 1 DE 1



LÍMIT ÀMBIT
MPPGMO SABADELL UA-9

1 FINQUES APORTADES
01A FINQUES RESULTANTS



Enrique Soler López Josep Lluís Alvarado i Sánchez
SOB ARQUITECTOS SLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
Modificació Puntual del PGMO de Sabadell MPG-103
UNITAT D'ACTUACIÓ UA9
SABADELL - BARCELONA

SUPERPOSICIÓ
FINQUES APORTADES
FINQUES RESULTANTS

TÍTOL PLÀNOL REFERÈNCIA NÚM. PLÀNOL
U795 8
ARXIU ESCALA DATA FULL 1 DE 1
1:300 JUNY 2023

5.- ANNEXES

REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO DOS
REGISTRE PROPIETAT NÚMERO DOS - SABADELL

Carretera de Terrassa 132, baixos.

08206 - SABADELL

Tf.: 93 715 52 37 Fax: 93 715 52 33
sabadell2@registrodelapropiedad.org

=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 29 de marzo de 2023

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

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

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

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **la entidad PREMIER ESPAÑA SA con N.I.F. A59134593**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- *El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca*

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000047100

FINCA NÚMERO 7019 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA.- TRES NAVES o CUADRAS de planta baja y patio en Sabadell, y calle de **San Pablo** en la que esta señalada con el número **noventa y noventa y dos**, formando esquina con la de **Cervantes**, señalada con los número **ochenta y tres y ochenta y cinco**, de extensión superficial **mil ochocientos treinta y un metros dos centímetros cuatrocientos doce milímetros cuadrados**. LINDA: por **Oriente**, con la calle de San Pablo; por la **derecha saliendo, Mediodía**, con Ricardo Baciana; por la **izquierda, Norte**, con la calle de Cervantes; y por **detrás, Poniente**, parte con el propio señor Baciana y parte con "Industrias Auxiliares Casablancas, S.A.".

Referencia catastral: ---NO CONSTA---

INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA

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

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

GEORREFERENCIACIÓN

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

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

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

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

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

TITULARIDADES

PREMIER ESPAÑA SOCIEDAD ANONIMA SOCIEDAD UNIPERSONAL

DNI/NIF A59134593 **Tomo:** 4211. **Libro:** 1989. **Folio:** 217.

Inscripción/Anotación: 17

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

Formalizada en documento de fecha 14/12/22, autorizado en BARCELONA, por DON JAIME AGUSTÍN JUSTRIBÓ, protocolo/autos/expediente 2811/2022.

Inscripción: 17ª Tomo: 4.211 Libro: 1.989 Folio: 217 Fecha: 02/02/2023

CARGAS

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 17ª de fecha 02 de febrero de 2023.

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIEN TO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que

los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veintinueve de marzo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2081012847C5847D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2081012847C5847D

REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO DOS
REGISTRE PROPIETAT NÚMERO DOS - SABADELL
Carretera de Terrassa 132, baixos.
08206 - SABADELL

Tf.: 93 715 52 37 Fax: 93 715 52 33
sabadell2@registrodelapropiedad.org

=====

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

=====

Sabadell, 29 de marzo de 2023

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

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

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

HAGO CONSTAR que:

A la vista de la solicitud e interés legítimo alegado por **la entidad PREMIER ESPAÑA SA con N.I.F. A59134593**, se expide la presente NOTA SIMPLE INFORMATIVA, la cual se refiere al estado de los asientos del Registro antes de la apertura, en esta fecha, del libro-Diario.

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

- El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08101000025238

FINCA NÚMERO 4119 DE SABADELL, SECCIÓN 1ª

URBANA.- FINCA situada en Sabadell, entre las calles de **San Pablo y Zurbano**, que consta de **dos casas** unidas de planta baja y dos pisos cada una que dan frente a dicha calle de **San Pablo**, señalada de números **noventa y cuatro, y noventa y seis**, y de un **Edificio** compuesto de bajos y un piso destinado a Taller de cerrajería con tres entradas, dos en la calle de **Zurbano**, una de las cuales tiene el número **treinta y dos**, y la otra en la misma calle de **San Pablo**, señalada de número **noventa y ocho**, en cuyo taller hay instalada unas máquinas de vapor de la fuerza nominal de uno y medio caballos, para dar movimiento a las demás maquinarias con los embarrados y transmisiones ocupando la finca en su totalidad una superficie de **mil cuatrocientos dieciocho metros quinientos treinta y dos milímetros cuadrados**. LINDA: por **Este**, con la calle de San Pau; por el **Sur**, con la calle de Zurbano; por el **Oeste y Norte**, parte con honores de Adolfo Carulla, y parte con los de Narciso Nunell.
Referencia catastral: ---NO CONSTA---



**INFORMACIÓN URBANÍSTICA,
MEDIOAMBIENTAL
O ADMINISTRATIVA**

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

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

GEORREFERENCIACIÓN

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

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

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

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

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

TITULARIDADES

PREMIER ESPAÑA SOCIEDAD ANONIMA SOCIEDAD UNIPERSONAL

DNI/NIF A59134593 **Tomo:** 4211. **Libro:** 1989. **Folio:** 220.

Inscripción/Anotación: 15

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

Formalizada en documento de fecha 14/12/22, autorizado en BARCELONA, por DON JAIME AGUSTÍN JUSTRIBÓ, protocolo/autos/expediente 2811/2022.

Inscripción: 15ª Tomo: 4.211 Libro: 1.989 Folio: 220 Fecha: 02/02/2023

CARGAS

- **AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.** Esta finca queda **AFFECTA** durante el **PLAZO DE cinco AÑOS**, al pago de la liquidación o liquidaciones fiscales que en su caso puedan girarse, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la Inscripción 15ª de fecha 02 de febrero de 2023.

-Afección Cédula -derribo-

La finca de este número, según el documento que causa la inscripción 15ª, ha sido adquirida para su DERRIBO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decret 141/2012 del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, la finca de este número queda sujeta a la ejecución del derribo. Se extiende la presente nota marginal *-que podrá ser cancelada mediante presentación del correspondiente certificado municipal acreditativo de haberse efectuado el derribo-*, al amparo de lo previsto en dicho precepto, en relación a los artículo 26.2 i 135 de la Llei 18/2007 del Parlament de Catalunya, de 28 de diciembre, del dret de l'Habitatge. Sabadell, Sabadell a 2 de febrero de 2023

**DOCUMENTOS PRESENTADOS RELATIVOS A DICHA FINCA,
CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE**

NO hay documentos pendientes de despacho

HONORARIOS

Según factura

ADVERTENCIAS

Pudiendo existir gravámenes CADUCADOS y pendientes de cancelar, no se comprenden en la presenta NOTA SIMPLE INFORMATIVA, lo cual se advierte a todos los efectos legales, sin perjuicio de que alguna de las que si que hayan hecho constar puedan reunir también dichos requisitos. (art. 332.5 y 353 del Reglamento Hipotecario).

La equivalencia en EUROS de todas y cada una de las cantidades expresadas, en su caso, en pesetas en la presente nota simple informativa, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (artículo 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre).

Para información de consumidores, se hace constar que la presenta NOTA SIMPLE se expide con valor puramente INFORMATIVO y no da fe del contenido de los asientos careciendo de cualquier garantía y responsabilidad, ya que SOLO LA CERTIFICACIÓN expedida por el Registrador -documento público- ACREDITA EN PERJUICIO DE TERCERO LA LIBERTAD O GRAVÁMEN DE LOS BIENES INMUEBLES. (arts. 222 y 225 de la Ley Hipotecaria y 332.5 de su Reglamento).

PROTECCIÓN DE DATOS



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado que:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -actualmente Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, -hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- del Ministerio de Justicia e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dop@corpme.es



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 2 a día veintinueve de marzo del dos mil veintitrés.



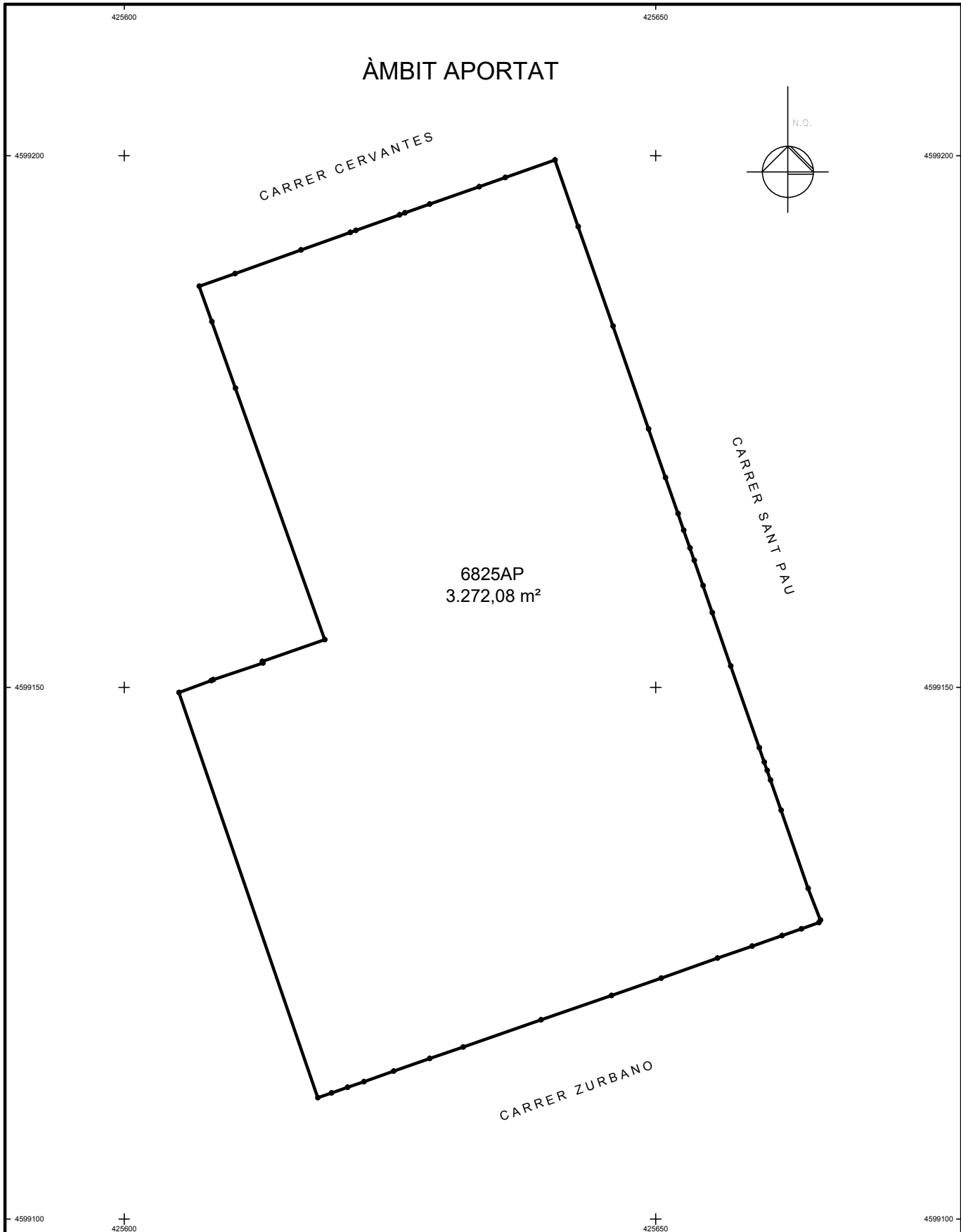
(*) C.S.V. : 208101280A406813

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 208101280A406813



PREMIER ESPAÑA, S.A.
 PLÀNOL PERIMETRAL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-9,
 ENTRE ELS CARRERS CERVANTES, SANT PAU I ZURBANO
 DE SABADELL

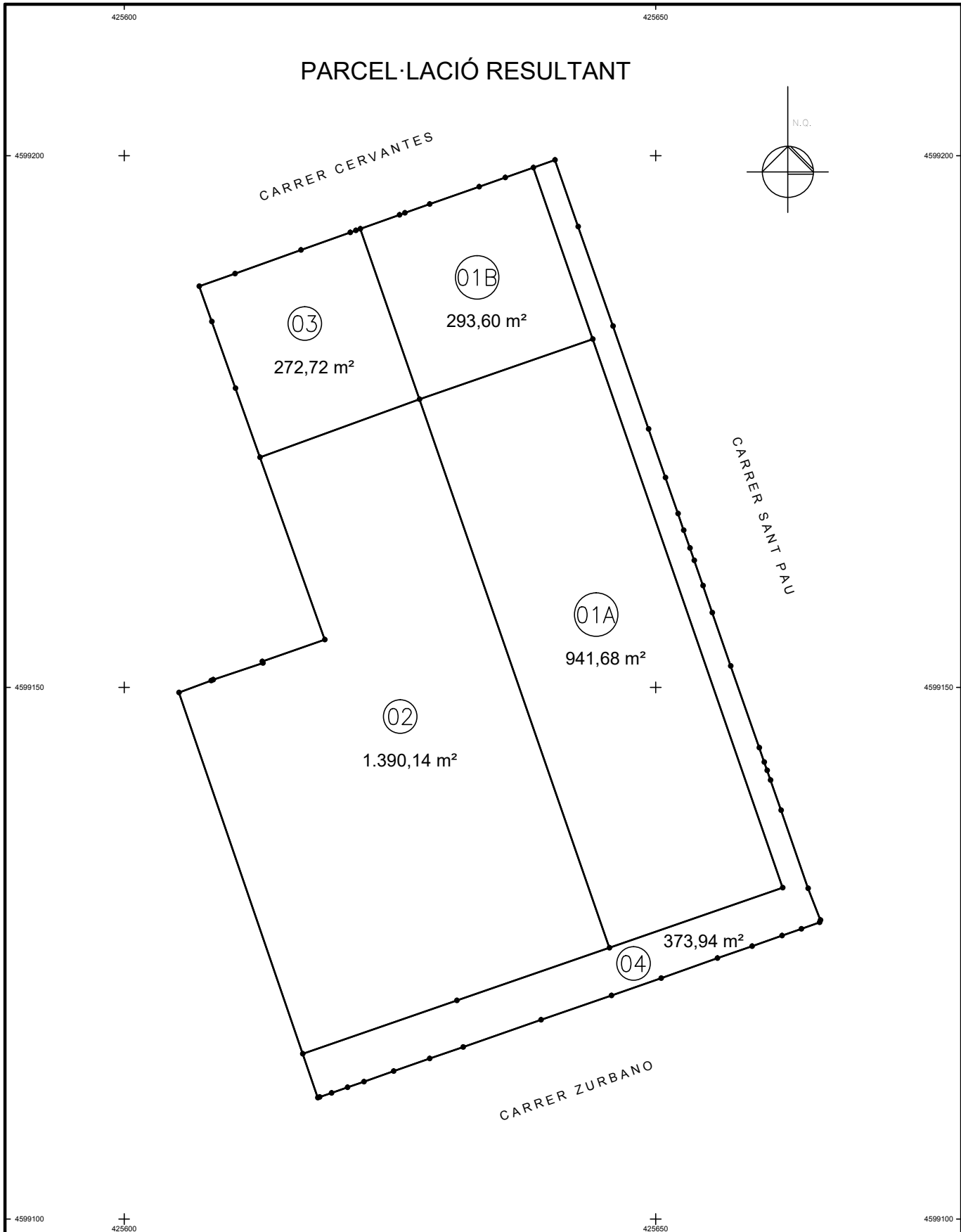
Plànol :
1 / 1
 Escala : E = 1/500
 0 2 10 15 m

GTC
 TOPOGRAFIA I DRONS

C/Joan Miró 8 Local 1- 08140 CALDES DE MONTBUI (BCN)
 Telfs: 605 288 249 - 93 8650635 Fax: 93 8626239
 Agència de Comerç 225
 gtc@topografia.cat

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Projecció : Coordenades en projecció UTM-ETRS89 | | |
| Data : 12-09-2022 | Dib. : 09-01-2023 | Arxiu : "6825FAGML" |
| Aixecat : JLF | Dibuixat : SGR | Ref : "6825" |

PARCEL·LACIÓ RESULTANT



PREMIER ESPAÑA, S.A.
PLÀNOL PERIMETRAL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-9,
ENTRE ELS CARRERS CERVANTES, SANT PAU I ZURBANO
DE SABADELL

Plànol :
1 / 1
 Escala : E = 1/500
 0 2 10 15 m

GTC
TOPOGRAFIA I DRONS
 C/Joan Miró 8 Local 1- 08140 CALDES DE MONTBUI (BCN)
 Telfs: 605 288 249 - 93 8650635 Fax: 93 8626239
 Agència de Correus 225
 gtc@topografia.cat

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Projecció : Coordenades en projecció UTM-ETRS89 | | |
| Data : 12-09-2022 | Dib. : 09-01-2023 | Arxiu : "6825FRGML" |
| Aixecat : JLF | Dibuixat : SGR | Ref : "6825" |

LLISTAT DE COORDENADES DELS VÈRTEXS (X Y) EN UTM - ETRS89

PARCEL·LACIÓ UA-9 | SABADELL

PERÍMETRE ÀMBIT APORTAT

| X | Y | X | Y |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 425618.21 | 4599111.41 | 425653.62 | 4599161.94 |
| 425605.15 | 4599149.51 | 425654.44 | 4599159.57 |
| 425608.17 | 4599150.64 | 425655.31 | 4599157.03 |
| 425608.37 | 4599150.72 | 425657.05 | 4599152.02 |
| 425613.04 | 4599152.27 | 425659.73 | 4599144.33 |
| 425612.98 | 4599152.44 | 425660.21 | 4599142.98 |
| 425618.86 | 4599154.49 | 425660.47 | 4599142.20 |
| 425610.46 | 4599178.14 | 425660.79 | 4599141.28 |
| 425608.24 | 4599184.39 | 425661.78 | 4599138.44 |
| 425607.05 | 4599187.71 | 425664.34 | 4599131.10 |
| 425610.42 | 4599188.91 | 425665.49 | 4599128.11 |
| 425616.63 | 4599191.12 | 425665.36 | 4599127.87 |
| 425621.26 | 4599192.79 | 425663.70 | 4599127.28 |
| 425621.78 | 4599192.96 | 425661.88 | 4599126.65 |
| 425625.89 | 4599194.43 | 425659.07 | 4599125.66 |
| 425626.41 | 4599194.63 | 425655.81 | 4599124.54 |
| 425628.73 | 4599195.44 | 425650.52 | 4599122.66 |
| 425633.39 | 4599197.08 | 425645.82 | 4599121.02 |
| 425635.85 | 4599197.94 | 425639.21 | 4599118.73 |
| 425640.53 | 4599199.60 | 425631.88 | 4599116.18 |
| 425642.71 | 4599193.34 | 425628.73 | 4599115.10 |
| 425645.98 | 4599183.96 | 425625.35 | 4599113.92 |
| 425649.33 | 4599174.30 | 425622.55 | 4599112.92 |
| 425650.92 | 4599169.73 | 425621.00 | 4599112.39 |
| 425652.10 | 4599166.33 | 425619.50 | 4599111.86 |
| 425652.63 | 4599164.77 | 425618.21 | 4599111.41 |
| 425653.22 | 4599163.10 | | |

LLISTAT DE COORDENADES DELS VÈRTEXS (X Y) EN UTM - ETRS89

PARCEL·LACIÓ UA-9 | SABADELL

PERÍMETRE P01A

| X | Y |
|-----------|------------|
| 425627.77 | 4599177.10 |
| 425645.63 | 4599125.52 |
| 425661.94 | 4599131.16 |
| 425644.07 | 4599182.74 |
| 425627.77 | 4599177.10 |

PERÍMETRE P01B

| X | Y |
|-----------|------------|
| 425628.73 | 4599195.44 |
| 425626.41 | 4599194.63 |
| 425625.89 | 4599194.43 |
| 425622.22 | 4599193.12 |
| 425627.77 | 4599177.10 |
| 425644.07 | 4599182.74 |
| 425638.48 | 4599198.88 |
| 425635.85 | 4599197.94 |
| 425633.39 | 4599197.08 |
| 425628.73 | 4599195.44 |

PERÍMETRE P02

| X | Y |
|-----------|------------|
| 425612.77 | 4599171.62 |
| 425618.86 | 4599154.49 |
| 425612.98 | 4599152.44 |
| 425613.04 | 4599152.27 |
| 425608.37 | 4599150.72 |
| 425608.17 | 4599150.64 |
| 425605.15 | 4599149.51 |
| 425616.79 | 4599115.54 |
| 425631.30 | 4599120.56 |
| 425645.63 | 4599125.52 |
| 425627.77 | 4599177.10 |
| 425612.77 | 4599171.62 |

PERÍMETRE P03

| X | Y |
|-----------|------------|
| 425610.42 | 4599188.91 |
| 425607.05 | 4599187.71 |
| 425608.24 | 4599184.39 |
| 425610.46 | 4599178.14 |
| 425612.77 | 4599171.62 |
| 425627.77 | 4599177.10 |
| 425627.76 | 4599177.12 |
| 425622.22 | 4599193.12 |
| 425621.78 | 4599192.96 |
| 425621.26 | 4599192.79 |
| 425616.63 | 4599191.12 |
| 425610.42 | 4599188.91 |

PERÍMETRE P04

| X | Y |
|-----------|------------|
| 425616.79 | 4599115.54 |
| 425618.21 | 4599111.41 |
| 425618.38 | 4599111.47 |
| 425619.50 | 4599111.86 |
| 425621.00 | 4599112.39 |
| 425622.55 | 4599112.92 |
| 425625.35 | 4599113.92 |
| 425628.73 | 4599115.10 |
| 425631.88 | 4599116.18 |
| 425639.21 | 4599118.73 |
| 425645.82 | 4599121.02 |
| 425650.52 | 4599122.66 |
| 425655.81 | 4599124.54 |
| 425659.07 | 4599125.66 |
| 425661.88 | 4599126.65 |
| 425663.70 | 4599127.28 |
| 425665.42 | 4599127.89 |
| 425665.49 | 4599128.11 |
| 425664.34 | 4599131.10 |
| 425661.78 | 4599138.44 |
| 425660.79 | 4599141.28 |
| 425660.47 | 4599142.20 |
| 425660.21 | 4599142.98 |
| 425659.73 | 4599144.33 |
| 425657.05 | 4599152.02 |
| 425655.31 | 4599157.03 |
| 425654.44 | 4599159.57 |
| 425653.62 | 4599161.94 |

| | |
|-----------|------------|
| 425653.22 | 4599163.10 |
| 425652.63 | 4599164.77 |
| 425652.10 | 4599166.33 |
| 425650.92 | 4599169.73 |
| 425649.33 | 4599174.30 |
| 425645.98 | 4599183.96 |
| 425642.71 | 4599193.34 |
| 425640.53 | 4599199.60 |
| 425638.48 | 4599198.88 |
| 425661.94 | 4599131.16 |
| 425616.79 | 4599115.54 |