

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA PART  
D'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS BRUC, VERGÓS, BUXEDA I PARE FITA  
DE SABADELL.**

Juliol de 2023



**AAUP arquitectes SLP**

## **INDEX**

### **Document 1: Memòria**

- 1.1. Antecedents administratius i bases legals. Objecte de la reparcel·lació
- 1.2. Descripció del Polígon d'actuació i determinacions urbanístiques
- 1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.
- 1.4. Criteris de valoració i adjudicació de les finques resultants
- 1.5. Determinació de les despeses i costos de la urbanització

### **Document 2: Relació de propietaris i interessats i situacions de les finques aportades**

- 2.1. Relació nominal de propietaris i interessats
- 2.2. Relació i informació de les finques aportades

### **Document 3: Proposta d'adjudicació de les finques resultants**

- 3.1. Descripció de les finques resultants amb aprofitament urbanístic
- 3.2. Descripció de les finques resultants sense aprofitament urbanístic

### **Document 4: Compte de Liquidació Provisional**

### **Document 5: Plànols amb les coordenades ETRS-89 UTM-31N**

- 5.01. Situació
- 5.02. Emplaçament
- 5.03. Ordenació
- 5.04. Finques aportades
- 5.05. Finques adjudicades
- 5.06. Superposició

### **Document 6: Informe de Validació Gràfica**

### **Document 7: Estudi de mercat i BEC 2T 2023**

## 1.1. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació constitueix instrument d'execució d'un dels dos àmbits, l'àmbit 2 (part de l'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita), delimitats per la *"Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Sabadell a l'edifici anomenat "L'Energia" a la plaça del Gas, i a part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita"* (MPG-39), i recollits així mateix pel *Pla de Millora Urbana a l'edifici anomenat "L'Energia" a la plaça del Gas, i a part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita"*, promogut per Gas Natural SDG, S.A. (actualment Naturgy Energy Group, SA)., aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 14 de maig de 2009.

L'esmentat PMU que es desenvolupa en part mitjançant el present projecte de reparcel·lació, contempla dos àmbits: el sòls de l'àmbit 1, que conformen l'edifici anomenat "L'energia" a la Plaça del Gas i tenen la consideració urbanística de sòl urbà consolidat i els sòls de l'àmbit 2, és a dir, la part de l'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita", que es delimiten com un polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat sotmès al procés d'equidistribució.

El Pla de Millora Urbana corresponent a l'edifici anomenat "L'Energia" a la plaça del Gas, i la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita" és conseqüència del Conveni signat en data 19 de juliol de 2.006, pel qual l'Ajuntament de Sabadell i Gas Natural SDG, S.A. acordaven el desenvolupament urbanístic de l'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita, així com l'obligació per part de Gas Natural d'implantar un museu en l'edifici anomenat "L'Energia" i que conforma l'àmbit 1 més amunt referit.

En conseqüència, es procedeix a la urbanització i reparcel·lació i de l'àmbit 2, la qual es verificarà per mitjà del present document.

L'àmbit reparcel·lable, de superfície de 12.205,21 m<sup>2</sup>, es troba situat en una zona d'eixample tradicional de la ciutat i la seva execució permetrà la substitució d'unes antigues i obsoletes instal·lacions industrials per un equipament educatiu, un espai lliure que alhora millora la connectivitat del barri i un desenvolupament residencial que disposarà de molt bones condicions d'insolació i d'habitabilitat.

El PMU estableix com a sistema d'actuació, **el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, pel procediment abreujat de propietari únic**. En aquesta modalitat, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic. En el present supòsit, de conformitat amb allò establert a l'article 130.2.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (en endavant TRLUC), i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, no és necessària la constitució de Junta de Compensació atès que hi ha un únic propietari –la mercantil NATURGY ENERGY GROUP, S.A.- de la totalitat dels terrenys inclosos en el polígon reparcel·lable.

Els aspectes formals i substantius del Projecte de reparcel·lació es regulen pels articles 124 a 134 del TRLUC i els articles 164, apartats 1 i 2, i 167 i concordants del

Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en aquells aspectes que siguin aplicables.

Atesa la circumstància de propietari únic dels terrenys, el present projecte de reparcel·lació té per objecte garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sabadell dels terrenys destinats a incorporar-se al domini públic, així com la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

## **1.2. DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES**

La superfície total del polígon és de 12.205,21 m<sup>2</sup>, coincident amb la prevista en el document del Pla de Millora Urbana.

En el plànol "Situació i emplaçament" queda definit l'àmbit que abraça el polígon d'actuació objecte de l'operació reparcel·latòria. Limita, al Nord amb finques privades que són els números 1, 3, 5, 7, 11 i 13 del carrer Pere Fita; a l'Est, amb el carrer de Buxeda; al Sud, amb finques privades que són els números 8, 10, 12, 14, 16, 18 i 20 del carrer de Vergós i, a l'Oest, amb el carrer del Bruc.

Cal esmentar l'existència de dues construccions de l'antic dipòsit del gas L'Energia, les úniques catalogades en el PEPS en tràmit, amb la referència AI.063.EA, i en el PEPBAMAS vigent amb referència 8.19 Antic Dipòsit del Gas. El nivell de protecció de les construccions és 2. Conservació, i les raons per a la catalogació són el valor històric, el valor arquitectònic, el valor sociocultural i el valor paisatgístic, segons s'esmenta a la fitxa del catàleg. El domicili postal de la finca és Carrer Buxeda 182.

Els criteris d'intervenció han de ser la seva "restauració tipològica adequada a fi de preservar i revaloritzar totes les parts o elements protegits d'aquest bé". La inclusió d'aquest element catalogat ha fet modificar els perímetres dels sòls per a sistemes, tot mantenint exactament el sòl per a espais verds i augmentant el sòl destinat a equipaments precisament per la inclusió de sòl que anteriorment estava qualificat com a viari i que ocupa parcialment la construcció protegida.

Els sòls objecte de l'actuació urbanística són, en la seva totalitat, de domini privat i estan formats per una finca registral que pertany a l'únic propietari del polígon d'actuació.

Les característiques quantitatives bàsiques del polígon d'actuació objecte de reparcel·lació són les següents:

<b>ZONES I SISTEMES</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>
<b>Zona d'aprofitament privat:</b>	
Zona residencial en volumetries especials (clau 1-8)	2.651,59 m <sup>2</sup>
Zona residencial en volumetries especials, habitatge protegit (clau 1-8Hp)	819,24 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL:</b>	<b>3.470,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Equipaments comunitaris:</b>	

Educatiu Local (clau c-1)	<b>6.169,08 m2</b>
<b>Espais Lliures:</b>	
Places i Jardins Urbans (clau d-1)	<b>2.526,08 m2</b>
<b>Infraestructures de comunicació:</b>	
Viari Local (clau a-1)	<b>39,22 m2</b>
<b>SUBTOTAL:</b>	<b>8.734,38 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE POLÍGON:</b>	<b>12.205,21 m2</b>

Segons es desprèn de l'anterior quadre, la superfície que, en execució del planejament, ha de destinar-se a domini públic és de 8.734,38 m2. Pel que fa a la superfície d'aprofitament privat aquesta és de 3.470,83 m2.

D'acord als articles 13 i 14 del PMU, l'edificabilitat privada assignada pel planejament és de 12.500 m2st, dels quals 9.402,76 m2st corresponen al sostre destinat íntegrament a ús d'habitatge lliure, i 3.097,24 es destinen a ús d'habitatge protegit (d'aquests n'hi ha 2.064,93 m2st que es destinaran a habitatge de protecció pública de règim general i 1.032,31 m2st a habitatge de règim concertat).

### **1.3. RÈGIM 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 Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, que contempla de forma detallada el tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

En el cas que ens ocupa, i com s'indica més endavant, la finca aportada no està gravada amb cap càrrega amb transcendència registral.

En un altre ordre de coses, cal assenyalar que la finca inclosa en l'àmbit reparcel·lable està lliure d'arrendataris i no hi ha activitats econòmiques en funcionament per la qual cosa no ha estat necessari preveure cap partida indemnitzatòria per l'extinció de drets incompatibles ni real·lotjaments.

A la finca inicial hi ha un seguit d'edificacions i coberts en desús que seran enderrocats i una instal·lació tècnica (estació de regulació) que serà objecte de trasllat a un nou emplaçament amb càrrec a NATURGY ENERGY GROUP, S.A.

L'única edificació que es mantindrà és la nau original de la Fàbrica de Gas, de l'any 1899, que es troba al número 182 del carrer de Buxeda, a on dona façana, composta per dos cossos paral·lels a aquest carrer. La nau està catalogada com a Patrimoni arquitectònic, amb la categoria BPU, Nivell de protecció 2, conservació, del Pla Especial urbanístic de protecció del Patrimoni i catàleg de béns arquitectònics, arqueològics i ambientals de Sabadell (PEPS). Aquesta edificació quedarà incorporada

a la finca resultant destinada a sistema d'equipaments comunitaris, Educatiu Local (clau c-1), la qual cosa garanteix la seva continuïtat, conservació i destinació al servei públic.

#### 1.4. CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.

El Pla de Millora Urbana que s'executa incorpora el conveni signat en data 19 de juliol de 2006 entre l'Ajuntament de Sabadell i Gas Natural SDG, S.A. i la Fundació Gas Natural.

D'acord amb el pacte Vuitè del precitat conveni, per al càlcul de sòl en concepte del 10% de l'aprofitament total del sector a cedir a l'Administració s'hi consideraran incloses les reserves de sostre per a habitatge de protecció pública i de preu concertat. Així mateix, es feia constar que dels càlculs previs realitzats correspondran a Gas Natural SDG, S.A. un total de 9.266 m2st.

D'acord amb les determinacions del PMU i el Conveni, i en compliment dels esmentats pactes, i en especial del pacte Vuitè del referit Conveni, l'adjudicació de sostre que correspon a Gas Natural SDG, S.A. i a l'Ajuntament de Sabadell és la següent:

A) Ajuntament:

2.064,82 m2 HPP

1.032,42 m2 HPC

+ 136,76 m2 lliure

Total: 3.234 m2st

B) Gas Natural SDG, S.A. : 9.266 m2st lliure

Aquesta adjudicació dona sobrat compliment a l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament mig i en aquest sentit va ser conveniada, donant així mateix compliment a la Disposició Transitòria Tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya en aplicar-se el règim legal anterior al vigent en haver estat aprovat el PMU en data 14 de maig de 2.009.

Tota vegada que l'edificació s'ordena en dues unitats de sòl independents destinades respectivament a l'edificació d'habitatges de renda lliure (9,402,76 m2 de sostre) i a la d'habitatges de protecció pública i de preu concertat (3.097,24 m2 de sostre), que formaran dues parcel·les resultants, es considera procedent contemplar un excés d'adjudicació dels 136,76 m2st de sostre residencial lliure a favor de Naturgy Energy, S.A, amb el correlatiu defecte d'adjudicació de l'Ajuntament de Sabadell per tal d'adjudicar de forma independent les esmentades parcel·les, tot evitant la formació d'un indivís en la parcel·la d'habitatge lliure (de clau 1-8).

El càlcul del preu de compensació de les diferències d'adjudicació s'efectua en estricta aplicació dels criteris legalment establerts. En tractar-se d'una actuació urbanística, s'ha d'aplicar el que disposen el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (article 115), la *Ley del Suelo y Rehabilitación urbana*, aprovada per Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, i el Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

El sòl és classificat de sòl urbà no consolidat. Per tant, d'acord amb l'article 37.1 en relació amb l'article 21, ambdós de la Llei del sòl estatal, aprovada per Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, s'ha de taxar com a sòl urbanitzat, tot aplicant a

aquest aprofitament en concret el valor de repercussió determinat pel mètode residual estàtic.

El mètode de valoració està regulat a l'article 22, per remissió del 27.1, del Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Tenint un sostre determinat per planejament, el procés de valoració, seguint la Llei del sòl estatal, parteix del valor en venda del m2 construït segons mostres del mercat immobiliari, del qual es dedueixen les despeses que comporta el procés immobiliari, descomptant la els costos de la construcció, resultant finalment el valor de repercussió del sòl.

El valor de venda homogeneïzat és de 2.474 €/m2st per a l'ús d'habitatge lliure, segons l'Estudi de mercat realitzat, el qual s'annexa al present document. El cost de construcció és de 1.173,14 €/m2st, segons el BEC corresponent al 2on trimestre de 2023, per a habitatge plurifamiliar aïllat d'alçada B+4 pl o més, el qual s'annexa al present document.

La fórmula utilitzada és la prevista a l'article 22.2 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

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

A on:

VRS = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat (habitatge lliure).

Vv = Valor en venda de l'edificació construïda de l'ús considerat (habitatge lliure).

K = Coeficient de ponderació de les despeses generals (1,40).

Vc = Valor de la construcció (obtingut del BEC 2T 2023).

$$VRS = 2.474 / 1,40 - (1.173,14) = 594,00 \text{ euros/m}^2\text{st}$$

Es calcula la indemnització a favor de l'Ajuntament de Sabadell per la diferència d'adjudicació d'acord a aquest Valor de repercussió del sòl de 594 euros/m2st. Aplicant aquest valor de l'habitatge lliure als 136,76 m2st que corresponien a l'Ajuntament, resulta un valor total de la diferència d'adjudicació de 81.235,44.- euros.

D'acord a l'apartat 3er de l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la cessió en matèria del 10% de l'aprofitament mig a cedir a l'Ajuntament podrà ser monetaritzada, per manca, en el present cas, de finca resultant adjudicable unitària. En conseqüència, s'abonarà a l'Administració l'import de **81.235,44.-€**, corresponents a la diferència d'adjudicació que es produeix pels 136,76 m2st d'habitatge lliure.

## 1.5.- DETERMINACIÓ DE LES DESPESES I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

La legislació urbanística aplicable estableix que correspon als propietaris inclosos dins el polígon d'actuació assumir els costos derivats de la urbanització en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a llurs finques que determina la respectiva quota de participació. Aquí trobem una reparcel·lació de propietari únic, per la qual cosa només

tenim un pagador. L'article 114 de la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix quines són les despeses d'urbanització que ha d'assumir el propietari.

En base a les estimacions realitzades, les despeses originades per l'execució del planejament es desglossen en els següents conceptes i quanties:

#### **1.- OBRES D'URBANITZACIÓ:**

Obres d'execució material inclòs enderrocs:	746.892,10.-€
13% Despeses generals:	97.095,97.-€
6% Benefici Industrial:	44.813,53.-€
Pressupost d'execució per contracte	888.801,60.-€
21% IVA sobre 888.801,60.-€	186.648,34.-€
Total Pressupost per contracte amb IVA inclòs	<b>1.075.449,94.-€</b>



## 2.- HONORARIS I DESPESES JURÍDIQUES, DE REDACCIÓ DE PROJECTES I GESTIÓ:

Concepte	Import/Base
Notaria	3.000,00.-€
Registre de la Propietat i Gestió	9.000,00.-€
Projecte d'urbanització	19.118,25.-€
Projecte de reparcel·lació	12.000,00.-€
Planejament i topografia	15.000,00.-€
Direcció d'obres	13.682,78.-€
Estudi preliminar de descontaminació	15.500,00.-€
21% IVA sobre 87.301,03.-€	18.333,22.-€
<b>Subtotal</b>	<b>105.634,25.-€</b>

**TOTAL DESPESES I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: 1.181.084,19.-€**

**DOCUMENT 2: RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS I SITUACIONS  
DE LES FINQUES APORTADES**

## 2.1.- RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS.

La relació nominal dels propietaris i interessats al present expedient reparcel·ladori és el següent:

Propietari i interessat:

<b>NOM</b>	<b>ADREÇA</b>	<b>CODI POSTAL</b>	<b>POBLACIÓ</b>	<b>N.I.F.</b>
NATURGY ENERGY GROUP S.A.	Avda. de América 38	28028	Madrid	A-08015497

## 2.2.- RELACIÓ I INFORMACIÓ DE LES FINQUES APORTADES:

FINCA APORTADA A
SUPERFÍCIE DE SÒL: 12.205,21 m2 QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 100,00 %

**ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ:** La finca és la inscrita amb el núm. **5276** en el Registre de la Propietat nº 2 de Sabadell, resultant la seva descripció registral de la Inscripció al Foli 43, del Tom 3523, Llibre 1301 de Sabadell.

La descripció registral de la finca resulta de la certificació expedida pel Sr. Registrador de la Propietat que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

*“URBANA: PORCIÓN DE TERRENO sito en Sabadell, que afecta la figura de un cuadrilátero regular, que mide ciento catorce metros de ancho por ciento nueve de fondo, o sea una total superficie edificable de doce mil cuatrocientos veintiseis metros cuadrados, más los viales que miden mil seiscientos sesenta y cuatro metros setenta decímetros cuadrados. LINDA: al Este, con la calle de Buxeda, donde tiene su frente principal; por la izquierda, entrando, Sur, con finca de Juan Barbany, y Amelia Marinengo; por la derecha, Norte, con finca propia de Enrique Serra Mañosa, y Fermín Ginesta Pallars; y por el fondo, Oeste, con la calle del Bruch. De las edificaciones que existían en la finca de este número, por haberse derribado, las restantes quedan las siguientes. UN edificio y varios locales y cobertizos y un gasómetro con otros elementos utilizados como estación gasométrica para la distribución del gas en la ciudad de Sabadell.”*

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6085001DF2968H0001WU

**DOMINI VIGENT:** Pertany a la Societat Mercantil NATURGY ENERGY GROUP, SA, amb NIF núm. A08015497, per títol de compravenda.

**CÀRREGUES:** Lliure de càrregues.

**EDIFICIS:** Un edifici i diversos locals i coberts i un gasòmetre amb altres elements utilitzats com estació gasomètrica per a la distribució del gas a la ciutat de Sabadell.

**OCUPACIÓ:** Lliure d'ocupants.

La descripció de la finca aportada segons el present projecte de reparcel·lació és la següent:

**DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA A:** Urbana, finca de forma lleugerament quadrada, ocupant part de l'illa situada entre els carrers del Pare Fita, de Buxeda, de Vergós i del Bruc de Sabadell; ocupant una superfície de DOTZE MIL DOS-CENTS CINC METRES QUADRATS I VINT-I-UN DECÍMETRES QUADRATS (12.205,21 m2). LIMITA: pel Nord en una línia 109,59 metres amb el carrer del Pare Fita mitjançant finca propietat, segons registre, dels Srs. Enrique Serra Mañosa i Fermín Ginesta Pallars; per l'Est en una línia irregular formada per tres trams de 55,66 metres, 4,03 metres i 55,02 metres respectivament, que dona front al carrer de Buxeda; pel Sud en una línia de 105,31 metres, amb el carrer de Vergós mitjançant finca propietat, segons

registre, dels Srs. Juan Barbany i Amelia Marinengo i; a l'Oest en una línia retranquejada de 113,81 metres amb el carrer del Bruc (el retranqueig fa 1,06 metres).

**CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT:** Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb la finca resultant del present projecte de reparcel·lació núm. 3, adjudicada a NATURGY ENERGY GROUP, S.A. (qualificada amb la clau 1-8 habitatge lliure).

**OBSERVACIONS:** Als efectes previstos a l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es fa constar que la superfície registral d'aquesta finca (14.090,70 m<sup>2</sup>) és lleugerament superior a la superfície mesurada topogràfica (12.205,21 m<sup>2</sup>), sol·licitant-se del Registre de la Propietat, en mèrits del present títol d'equidistribució, la rectificació de l'extensió superficial conforme a la menor cabuda real descrita.

**DOCUMENT 3: PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES  
FINQUES RESULTANTS**

### 3.1.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC.

#### FINCA ADJUDICADA 3 (Clau 1-8)

SUPERFÍCIE: 2.651,59 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILITAT: 9.402,76 m<sup>2</sup>st  
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 100,00 %

**SITUACIÓ:** Finca assenyalada com a 3 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació de la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita de Sabadell.

**DESCRIPCIÓ:** Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de DOS MIL SIS-CENTS CINQUANTA-UN METRES QUADRATS I CINQUANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (2.651,59 m<sup>2</sup>).

**LIMITA:**

Nord: En una línia irregular, formada per dos trams, un de 56,54 metres i l'altre de 24,78 metres amb la finca resultant 2 (d-1 places i jardins urbans).

Est: En una línia irregular, també de dos trams, un de 9 metres i l'altre de 23,39 metres amb la finca resultant 4 (1-8 habitatge protegit).

Sud: En una línia recta de 81,52 metres amb el límit del sector, és a dir amb el carrer de Vergós mitjançant finca propietat, segons registre, dels Srs. Juan Barbany i Amelia Marinengo.

Oest: En una línia recta de 38,12 metres, amb el límit de sector, alhora carrer del Bruc.

**ADJUDICACIÓ I CORRESPONDÈNCIA AMB FINCA APORTADA:** S'adjudica a la mercantil **NATURGY ENERGY GROUP, SA** pels drets que deriven de l'aportació de la finca inicial 1, que es correspon amb la finca registral núm. 5276 inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Sabadell.

**CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA:** Lliure de càrregues

**CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:** Conforme a l'art. 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de UN MILIÓ DOS-CENTS SEIXANTA-DOS MIL TRES-CENTS DINOU EUROS AMB SEIXANTA-TRES CÈNTIMS (1.262.319,63.-€).

**QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.:** La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 100,00 %.

**VALOR:** 5.585.239,44.-€.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** La finca està qualificada com a zona 1-8 residencial lliure (zona residencial en volumetries especials) i té 9.402,76 m2 de sostre, destinats a habitatge plurifamiliar



**FINCA ADJUDICADA 4 (clau 1-8/HP)**

SUPERFÍCIE: 819,24 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILITAT: 3.097,24 m<sup>2</sup>st  
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00%

**SITUACIÓ:** Finca assenyalada com a 4 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació de la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita de Sabadell.

**DESCRIPCIÓ:** Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de VUIT-CENTS DINOU METRES QUADRATS I VINT-I-QUATRE DECÍMETRES QUADRATS (819,24 m<sup>2</sup>)

**LIMITA:**

Nord: En una línia recta de 25,43 metres, amb la finca resultant 2 (d-1 places i jardins urbans).

Est: En una línia recta de 35,88 metres, amb el carrer de Buxeda que alhora és el límit de l'àmbit.

Sud: En una línia recta de 23,79 metres, amb el carrer de Vergós mitjançant finca propietat, segons registre, dels Srs. Juan Barbany i Amelia Marinengo.

Oest: En una línia irregular composta de dos trams, un de 23,39 metres, i l'altre de 9 metres, amb la finca resultant 3 (1-8 habitatge lliure).

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica, en la seva totalitat a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL**, en concepte de cessió del 10% d'aprofitament mig del sector.

**CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA:** Lliure de càrregues

**CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:** Conforme als articles 43 i 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta finca no participa en les càrregues urbanístiques del Polígon d'Actuació.

**QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.:** La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 0,00%.

**VALOR:** 1.103.432,45.-€.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** La finca està qualificada com a zona 1-8 Habitatge Protegit (zona residencial en volumetries especials-habitatge protegit) i té 3.097,24 m<sup>2</sup> de sostre, destinats a habitatge plurifamiliar.

### 3.2.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS SENSE APROFITAMENT URBANÍSTIC.

#### FINCA ADJUDICADA 1: EQUIPAMENT EDUCATIU LOCAL (c-1)

SUPERFÍCIE: 6.169,08 m<sup>2</sup>

**SITUACIÓ:** Finca assenyalada com a 1 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació de la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita de Sabadell.

**DESCRIPCIÓ:** Urbana. Terreny de forma sensiblement rectangular. Ocupa una extensió superficial de SIS MIL CENT SEIXANTA-NOU METRES QUADRATS I VUIT DECÍMETRES QUADRATS (6.169,08 m<sup>2</sup>). Sobre la finca es troba una edificació de tipus industrial al número 182 del carrer de Buxeda, a on dona façana, composta per dos cossos de planta baixa separats per una entrada de vehicles i paral·lels a aquest carrer. El cos principal està format per una nau rectangular de 41 metres de llarg per 11,66 metres d'amplada. La porteria és un pentàgon irregular format per façanes de 11,66, 11,71, 5,66, 10,13 i 5,71 metres.

#### **LIMITA:**

Nord: En una línia recta de 105,70 metres, amb el límit del sector, carrer del Pare Fita mitjançant finca propietat, segons registre, dels Srs. Enrique Serra Mañosa i Fermín Ginesta Pallars, i en una línia recta de 3,05 metres, amb la vorera del carrer de Buxeda.

Est: En una línia recta de 58,48 metres, amb el carrer de Buxeda, que alhora és el límit de l'àmbit.

Sud: En una línia recta de 95,61 metres i amb línia trencada formant queixal de 6,23, 5,66 i 6,10 metres, amb la finca resultant 2 (d-1 places i jardins urbans), i en línia recta de 4,03 metres amb la vorera del carrer de Buxeda.

Oest: En una línia recta de 56,05 metres, amb el carrer del Bruc que alhora és el límit de l'àmbit.

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica, en la seva totalitat a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el Pla de Millora Urbana que aquí es desenvolupa.

**CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA:** Lliure de càrregues

**VALOR:** 1.450.535,78.-€.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** La finca està qualificada com a sistema c-1 (Equipaments comunitaris- educatiu local), destinada a equipament educatiu.

**FINCA ADJUDICADA 2: ZONA VERDA (d-1)**

SUPERFÍCIE DE SÒL: 2.526,08 m<sup>2</sup>

ZONA VERDA PÚBLICA (Clau d-1 Places i Jardins Urbans)

**SITUACIÓ:** Finca que s'assenyala com a 2 en el Plànol de Parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació de la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita de Sabadell.

**DESCRIPCIÓ:** Urbana. Terreny de forma poligonal irregular, destinat a zona verda i espais lliures, que ocupa una extensió superficial de DOS MIL CINQ-CENTS VINT-I-SIS METRES QUADRATS I VUIT DECÍMETRES QUADRATS (2.526,08 m<sup>2</sup>).

**LIMITA:**

Nord: En una línia recta de 95,61 metres i amb línia trencada formant queixal de 6,23, 5,66 i 6,10 metres, amb la finca adjudicada 1 d'Equipament Comunitari (c-1 equipament educatiu).

Est: En una línia recta de 19,13 metres, amb el carrer de Buxeda que és el límit del sector.

Sud: En part, en una línia recta de 25,43 metres amb la finca resultant 4 (clau 1-8/hp), i en una línia irregular formada per dos trams, un de 24,78 metres i un altre de 56,54 metres, amb la finca resultant 3 (clau 1-8).

Oest: En una línia recta de 19,65 metres amb el carrer del Bruc, alhora límit de l'àmbit.

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el Pla de Millora Urbana que aquí es desenvolupa.

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

**VALOR:** 118.422,63.-€.

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

**FINCA ADJUDICADA 5: VIALITAT (a-1)**

SUPERFÍCIE DE SÒL: 39,22 m2

VIALITAT (Clau a-1 Infraestructura de comunicació, viari local)

**SITUACIÓ:** Finca que s'assenyala com a 5 en el Plànol de Parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació de la part d'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita de Sabadell.

**DESCRIPCIÓ:** Terreny de figura rectangular allargada, destinat a vialitat, que ocupa una extensió superficial de TRENTA-NOU METRES QUADRATS I VINT-I-DOS DECÍMETRES QUADRATS (39,22 m2).

**LIMITA:**

Nord: En una línia recta de 0,84 metres, amb el carrer del Bruc.

Est: En una línia recta de 41,16 metres, amb la finca adjudicada 1 d'Equipaments Comunitaris (c-1 equipament educatiu).

Sud: En una línia recta de 1,06 metres amb el carrer del Bruc.

Oest: En una línia recta de 41,16 metres amb el carrer del Bruc.

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE SABADELL**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el Pla de Millora Urbana que aquí es desenvolupa.

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

**VALOR:** 1.838,63.-€.

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** La finca està qualificada com a Infraestructura de comunicació, viari local (clau a-1).

## **Document 4: Compte de Liquidació Provisional**

**Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació de la part de l'illa delimitada pels carrers del Bruc, de Vergós, de Buxeda i del Pare Fita.**

**REPARTIMENT DE DRETS. CORRESPONDÈNCIES**

Propietari	Superfície aportada (m2)	% Aportació inicial	Adjudicació Teorica m2st				Adjudicació Real m2st			
			Habitatge Lliure	Habitatge Protecció Pública	Habitatge Preu Concertat	Total Sostre	Finca Adjudicada	Sostre Adjudicat	%	Diferències d'adjudicació (m2st)
Naturgy Energy Group	12.205,21	100,00	9.266,00	---	---	9.266,00	3	9.402,76	100,00	136,76
Ajuntament	0,00	0,00	136,76	2.064,82	1.032,42	3.234,00	3	0,00	0,00	-136,76
							4	3.097,24	100,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>12.205,21</b>	<b>100,00</b>	<b>9.402,76</b>	<b>2.064,82</b>	<b>1.032,42</b>	<b>12.500,00</b>		<b>12.500,00</b>		<b>0,00</b>

**COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

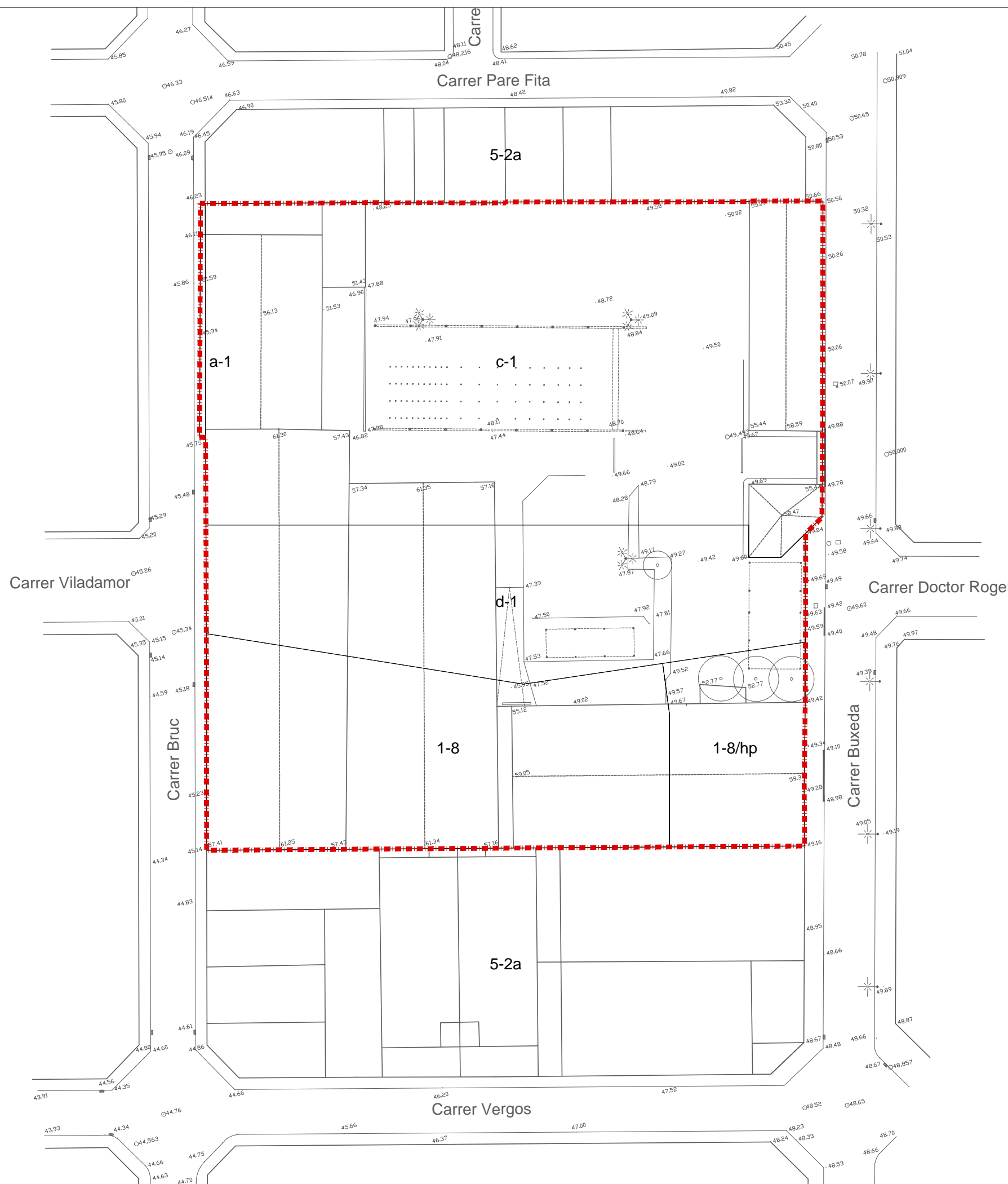
Propietari	Despeses Urbanístiques	Diferències adjudicació	Saldo
Naturgy Energy Group	1.181.084,19	81.235,44	1.262.319,63
Ajuntament	---	81.235,44	81.235,44€
<b>TOTAL</b>	<b>1.181.084,19</b>	<b>0,00</b>	<b>1.181.084,19</b>

**Document 5: Plànols**  
**Amb les coordenades ETRS-89 UTM-31N**









**SISTEMES**

Infraestructures de comunicació  
a-1 viari local

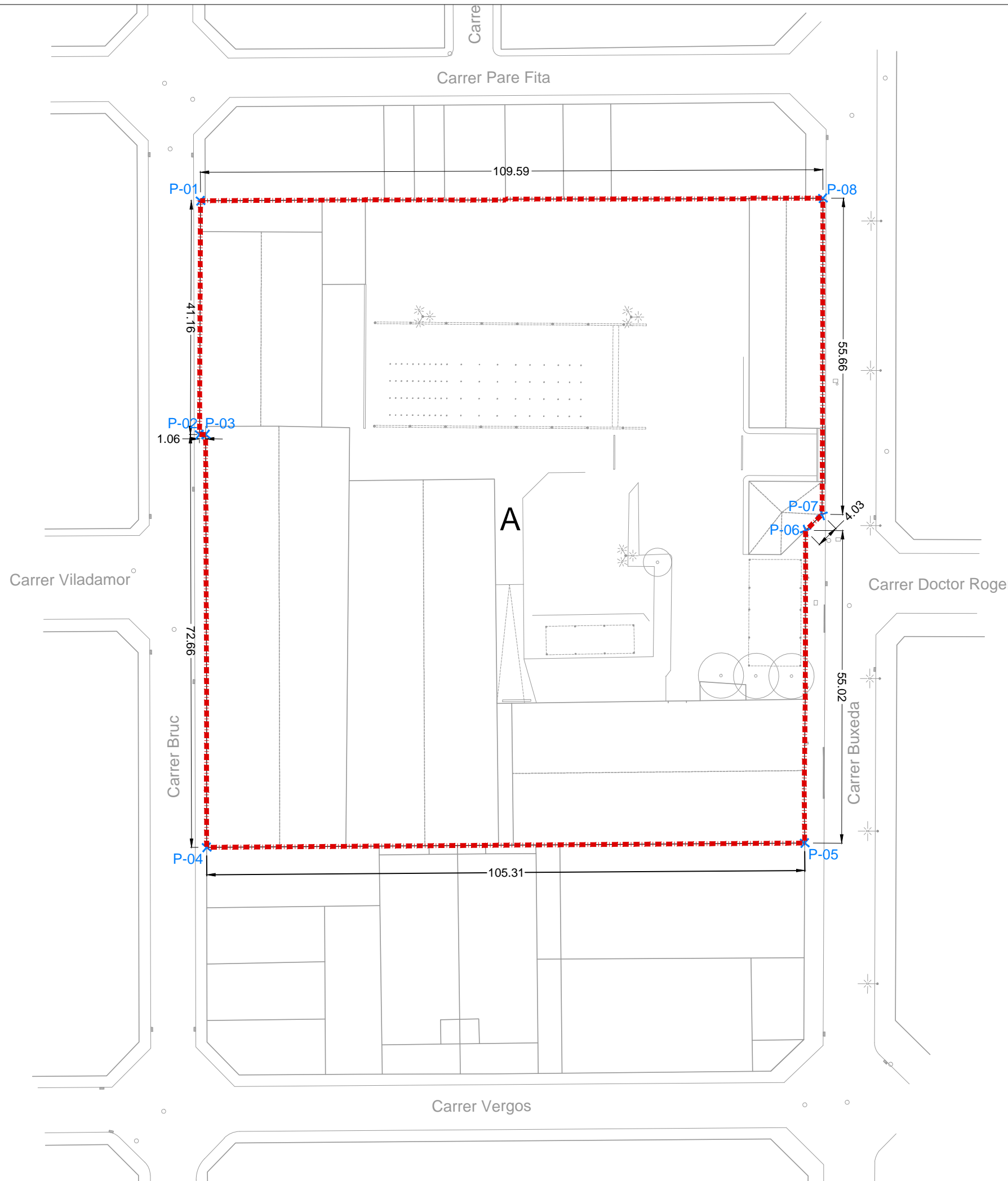
Equipaments comunitaris  
c-1 educatiu local

Espais lliures  
d-1 places i jardins urbans

**ZONES EN SÒL URBÀ**

Zona general residencial que configura carrers  
1-8 en volumetries especials

Zona general industrial que configura carrers  
5-2a d'exemple



COORDENADES FINQUES APORTADES (ETRS89 - UTM 31N)

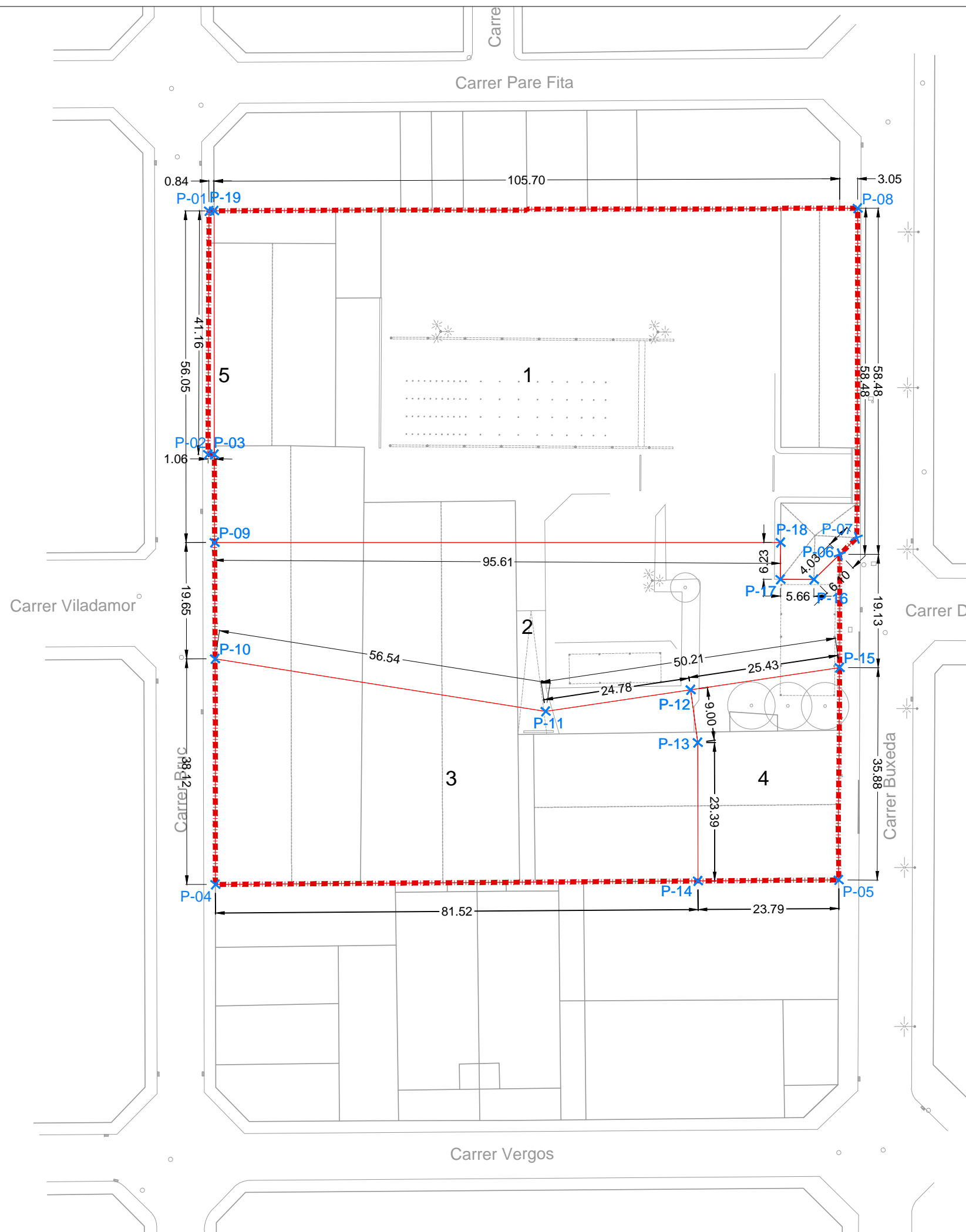
PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-01	425842,8825	4598274,8825
P-02	425855,8920	4598236,7425
P-03	425856,9220	4598237,1025
P-04	425881,0015	4598167,7020
P-05	425980,3120	4598202,3715
P-06	425962,6325	4598254,2815
P-07	425964,4625	4598257,8715
P-08	425946,5430	4598310,5420

FINQUES APORTADES

Finca	Superfície
Finca A	12.205,21 m <sup>2</sup>

COORDENADES FINQUES ADJUDICADES (ETRS89 - UTM 31N)

PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-01	425842,8825	4598274,8825
P-02	425855,8920	4598236,7425
P-03	425856,9220	4598237,1025
P-04	425881,0015	4598167,7020
P-05	425980,3120	4598202,3715
P-06	425962,6325	4598254,2815
P-07	425964,4625	4598257,8715
P-08	425946,5430	4598310,5420
P-09	425862,0744	4598222,2538
P-10	425868,5121	4598203,6991
P-11	425924,3214	4598213,2716
P-12	425946,2734	4598224,6054
P-13	425950,2969	4598216,5548
P-14	425957,9147	4598194,4350
P-15	425968,8013	4598236,2364
P-16	425959,9225	4598249,1515
P-17	425954,6425	4598247,1620
P-18	425952,6007	4598253,0257
P-19	425843,7025	4598275,1725

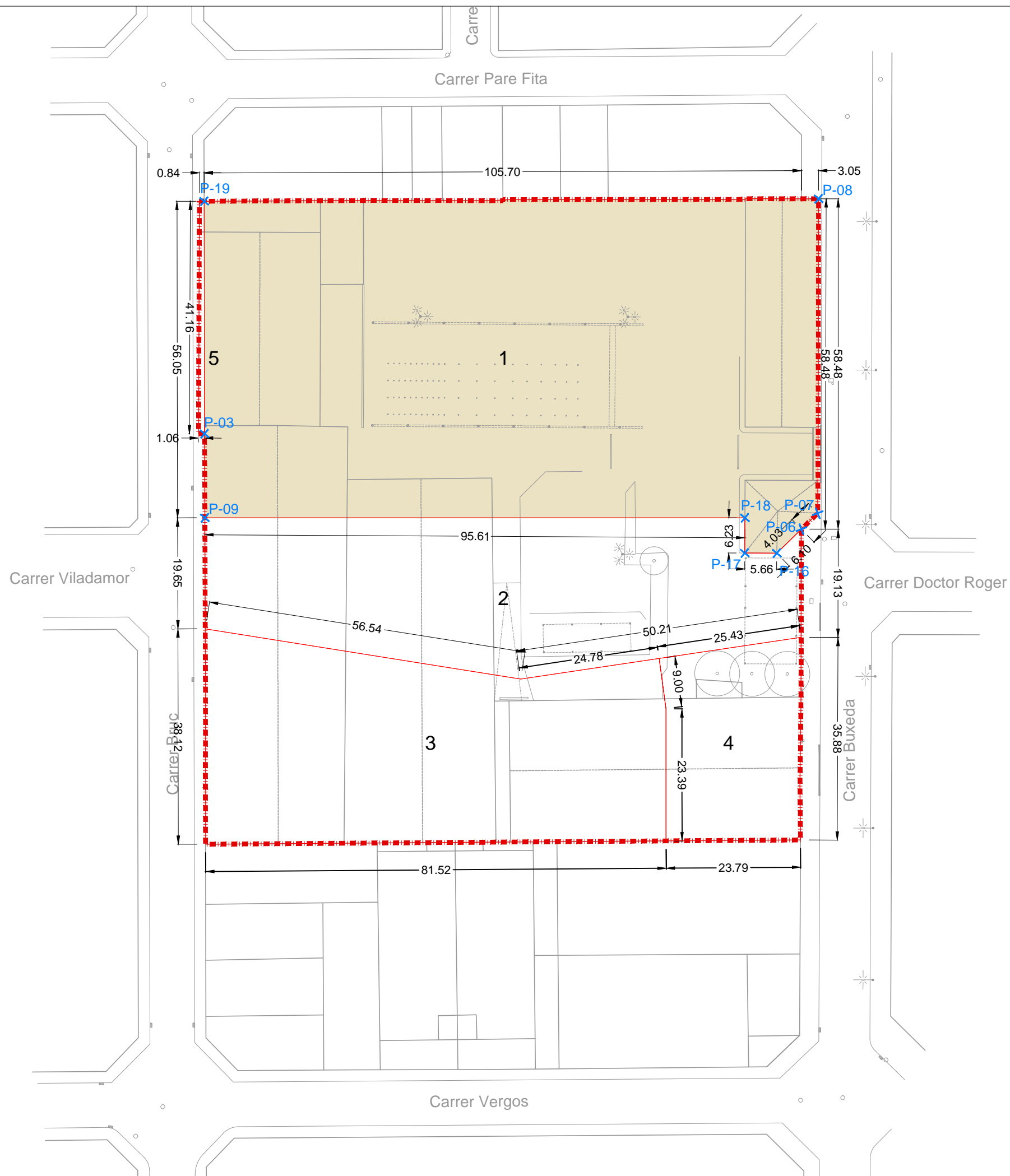


FINQUES ADJUDICADES

Parcel·la	Superfície
Parcel·la 1	6.169,08 m2
Parcel·la 2	2.526,08 m2
Parcel·la 3	2.651,59 m2
Parcel·la 4	819,24 m2
Parcel·la 5	39,22 m2
<b>TOTAL</b>	<b>12.205,21 m2</b>

COORDENADES FINCA ADJUDICADA 1 (ETRS89 - UTM 31N)

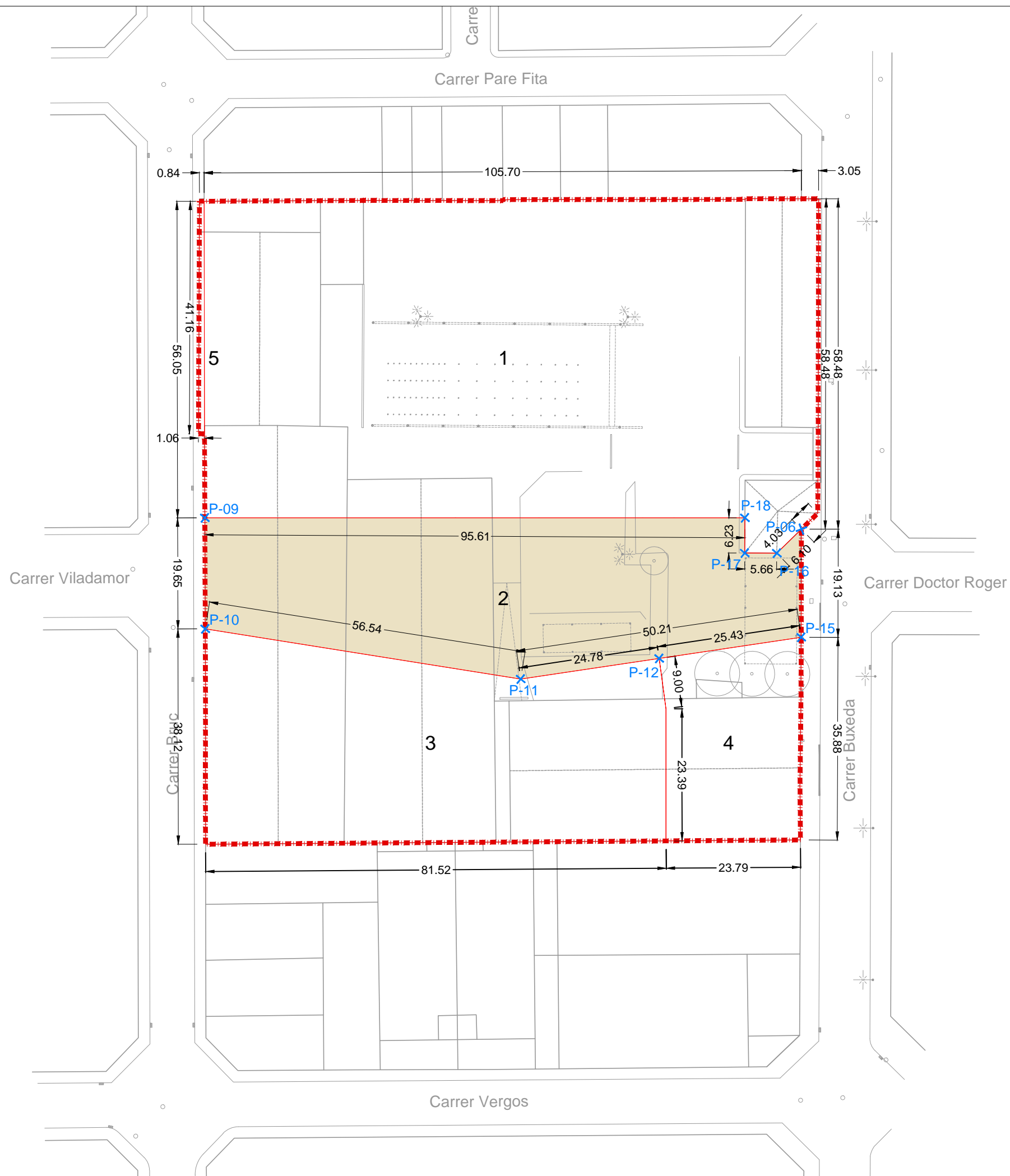
PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-03	425856,9220	4598237,1025
P-06	425962,6325	4598254,2815
P-07	425964,4625	4598257,8715
P-08	425946,5430	4598310,5420
P-09	425862,0744	4598222,2538
P-16	425959,9225	4598249,1515
P-17	425954,6425	4598247,1620
P-18	425952,6007	4598253,0257
P-19	425843,7025	4598275,1725



Parcel·la 1 6.169,08 m<sup>2</sup>

COORDENADES FINCA ADJUDICADA 2 (ETRS89 - UTM 31N)

PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-06	425962,6325	4598254,2815
P-09	425862,0744	4598222,2538
P-10	425868,5121	4598203,6991
P-11	425924,3214	4598213,2716
P-12	425946,2734	4598224,6054
P-15	425968,8013	4598236,2364
P-16	425959,9225	4598249,1515
P-17	425954,6425	4598247,1620
P-18	425952,6007	4598253,0257



Parcel·la 2

2.526,08 m<sup>2</sup>

PROMOCIÓ

Naturgy Energy Group, S.A.



REDACCIÓ

AAUP  
arquitectes SLP

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA PART D'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS BRUC, VERGÓS, BUXEDA I PARE FITA DE SABADELL

PLANOL

FINQUES ADJUDICADES. FINCA 2

ESCALA

1:750  
Originals DIN-A3  
0 7.5 15

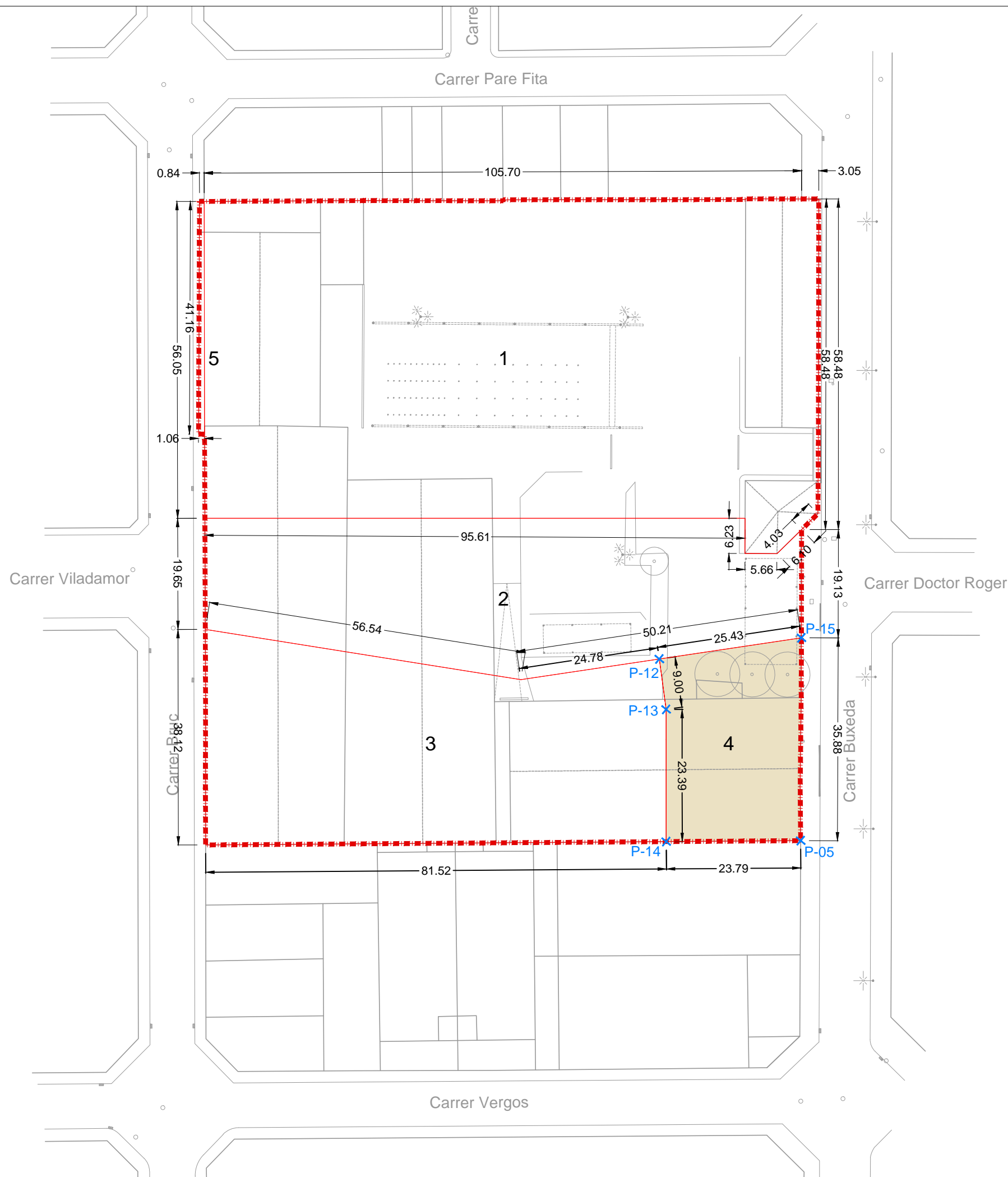


DATA  
GENER  
2023

PLANOL  
05.2



PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-05	425980,3120	4598202,3715
P-12	425946,2734	4598224,6054
P-13	425950,2969	4598216,5548
P-14	425957,9147	4598194,4350
P-15	425968,8013	4598236,2364

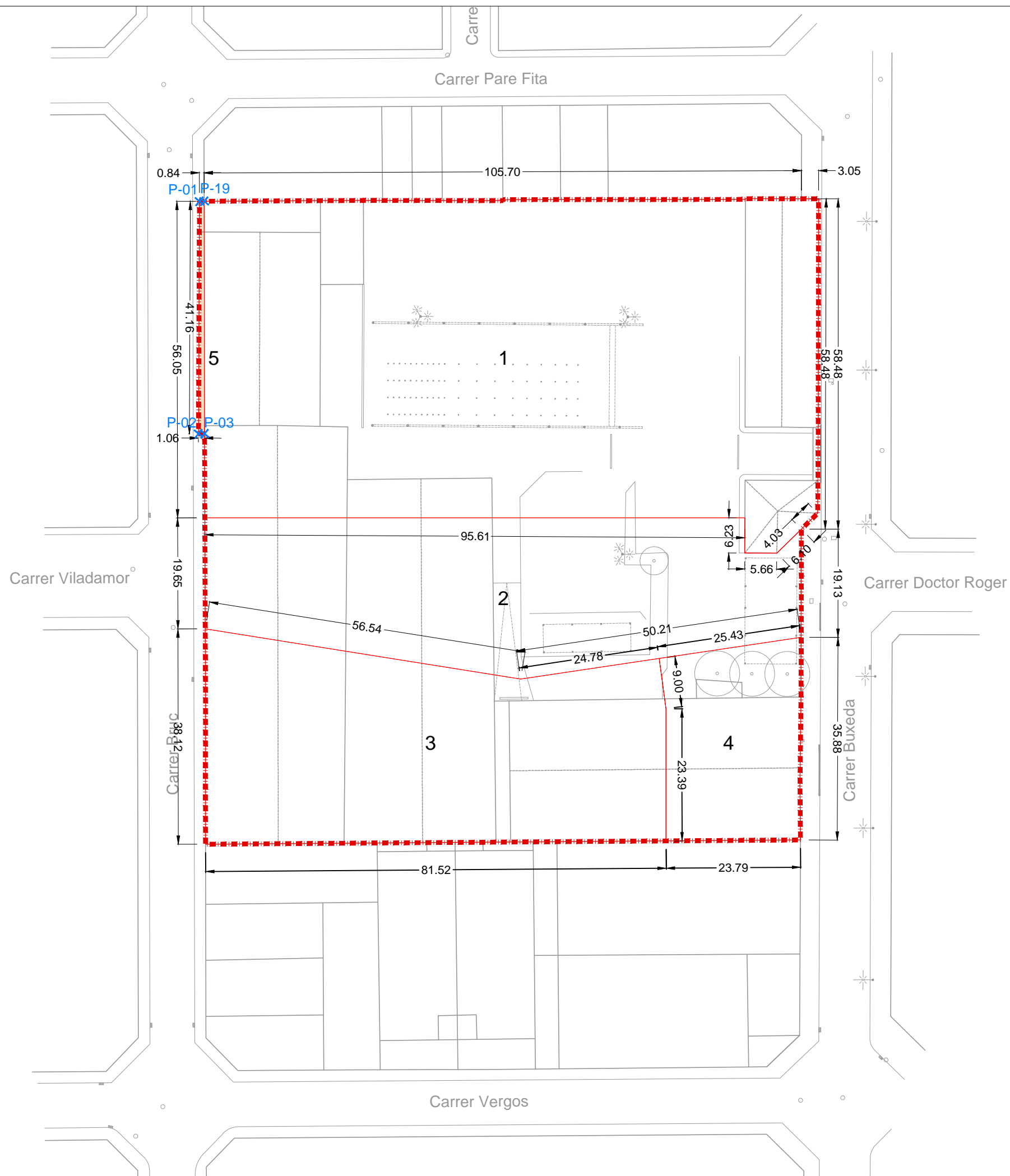


Parcel·la 4

819,24 m<sup>2</sup>

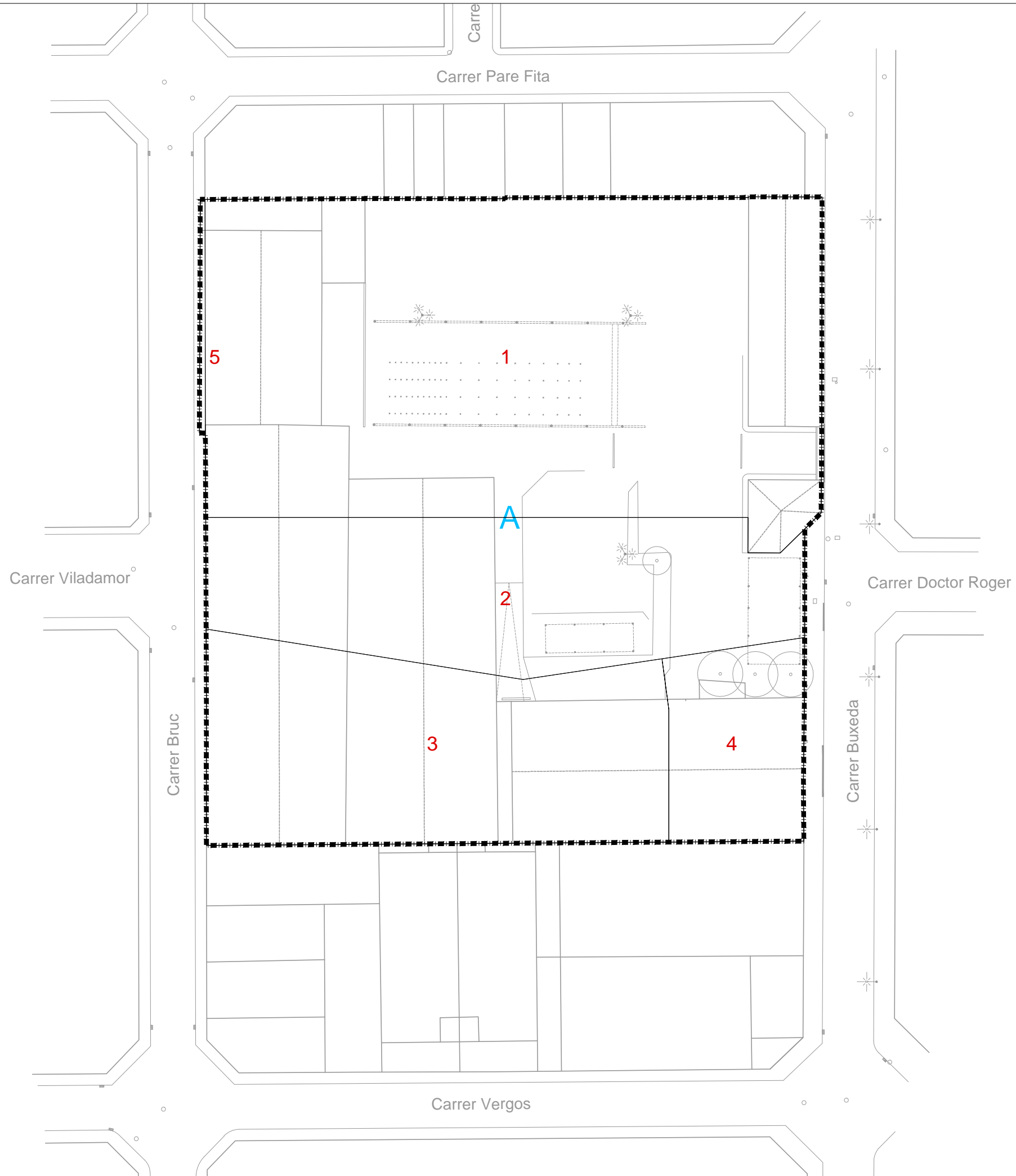


PUNT	COORDENADA X	COORDENADA Y
P-01	425842,8825	4598274,8825
P-02	425855,8920	4598236,7425
P-03	425856,9220	4598237,1025
P-19	425843,7025	4598275,1725

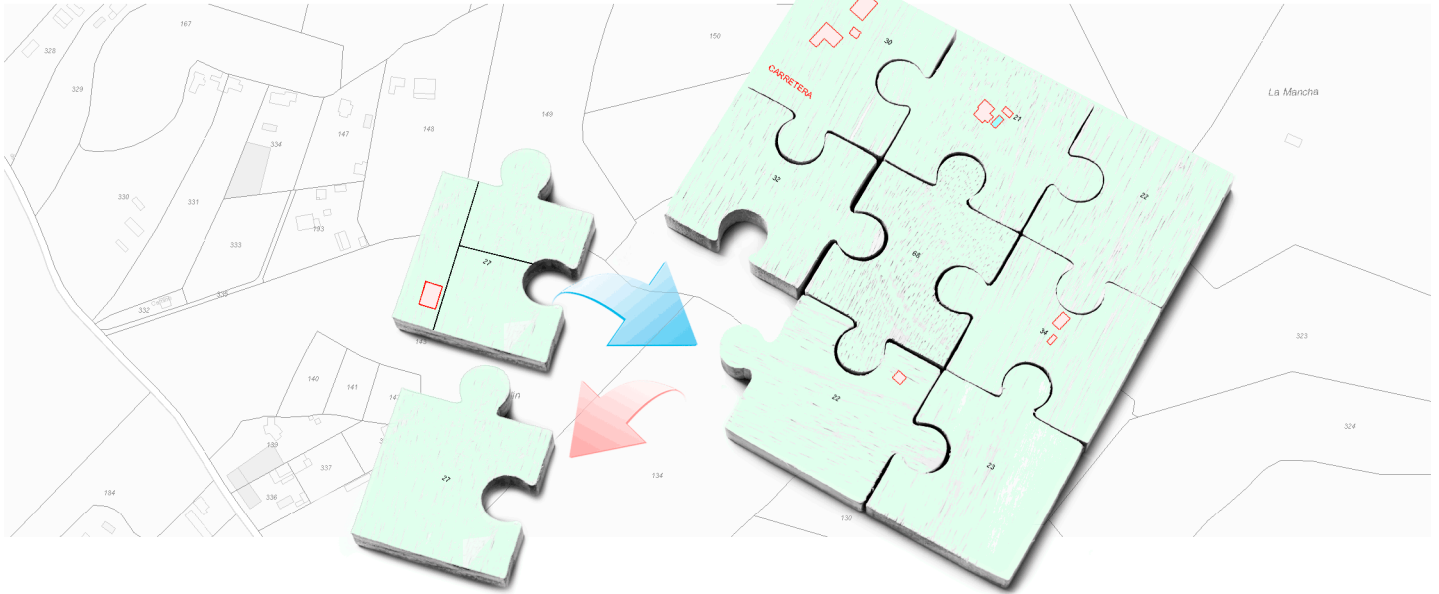


Parcel·la 5

39,22 m2



## **Document 6: Informe de Validació Gràfica**



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



## Tipo de operación

DIVISIÓN

## Solicitante del IVG

ROMERO SABI JORDI

Titulación: Arquitecto

Colegio profesional: COAC

Universidad: ETSAB UPC

Número colegiado: 65791



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TGP02FTK1NNRV4JV

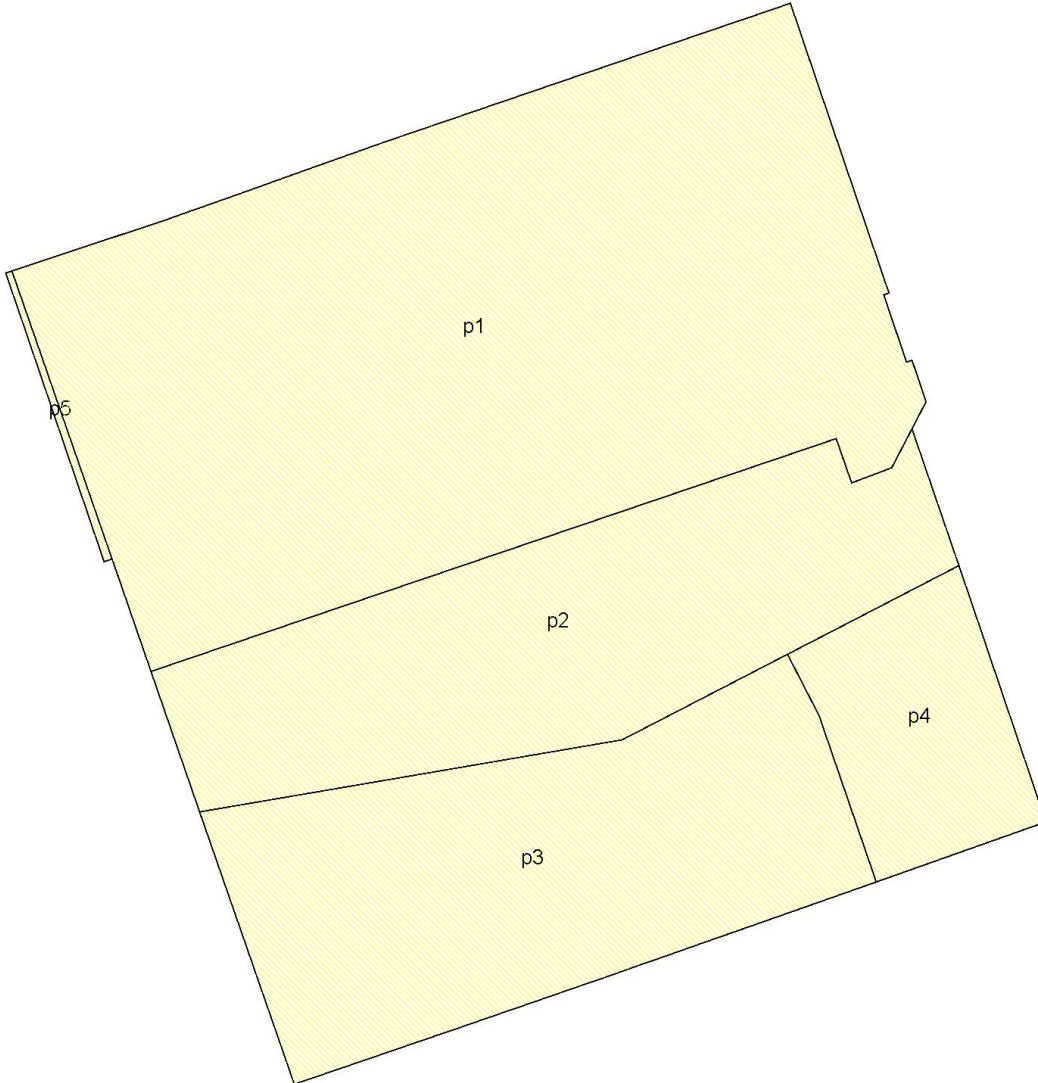
## Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: SABADELL

(425818 ; 4598322)

(426005 ; 4598322)



(425818 ; 4598155)

(426005 ; 4598155)

ESCALA 1:1000



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TGP02FTK1NNRV4JV

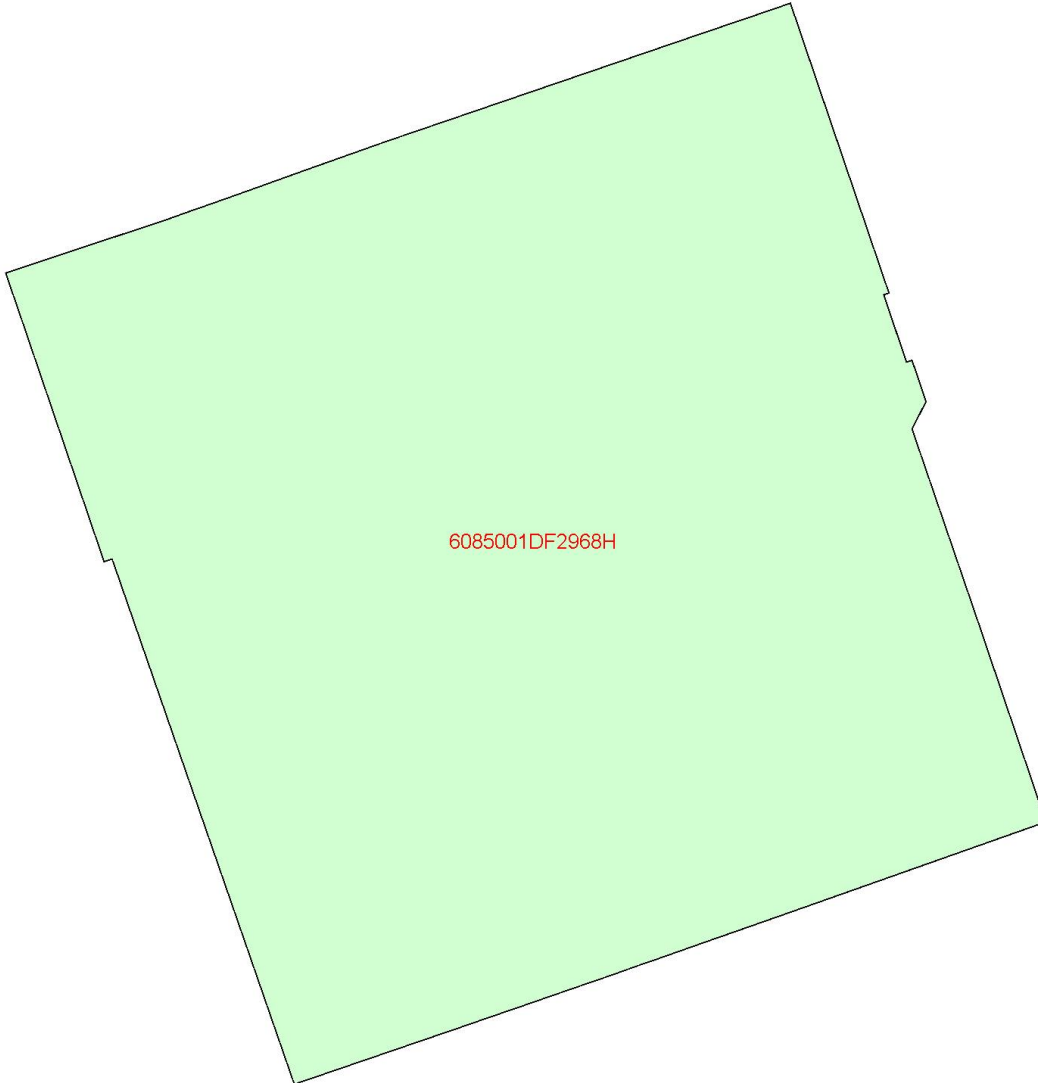
## Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SABADELL

(425818 ; 4598322)

(426005 ; 4598322)



(425818 ; 4598155)

(426005 ; 4598155)

ESCALA 1:1000



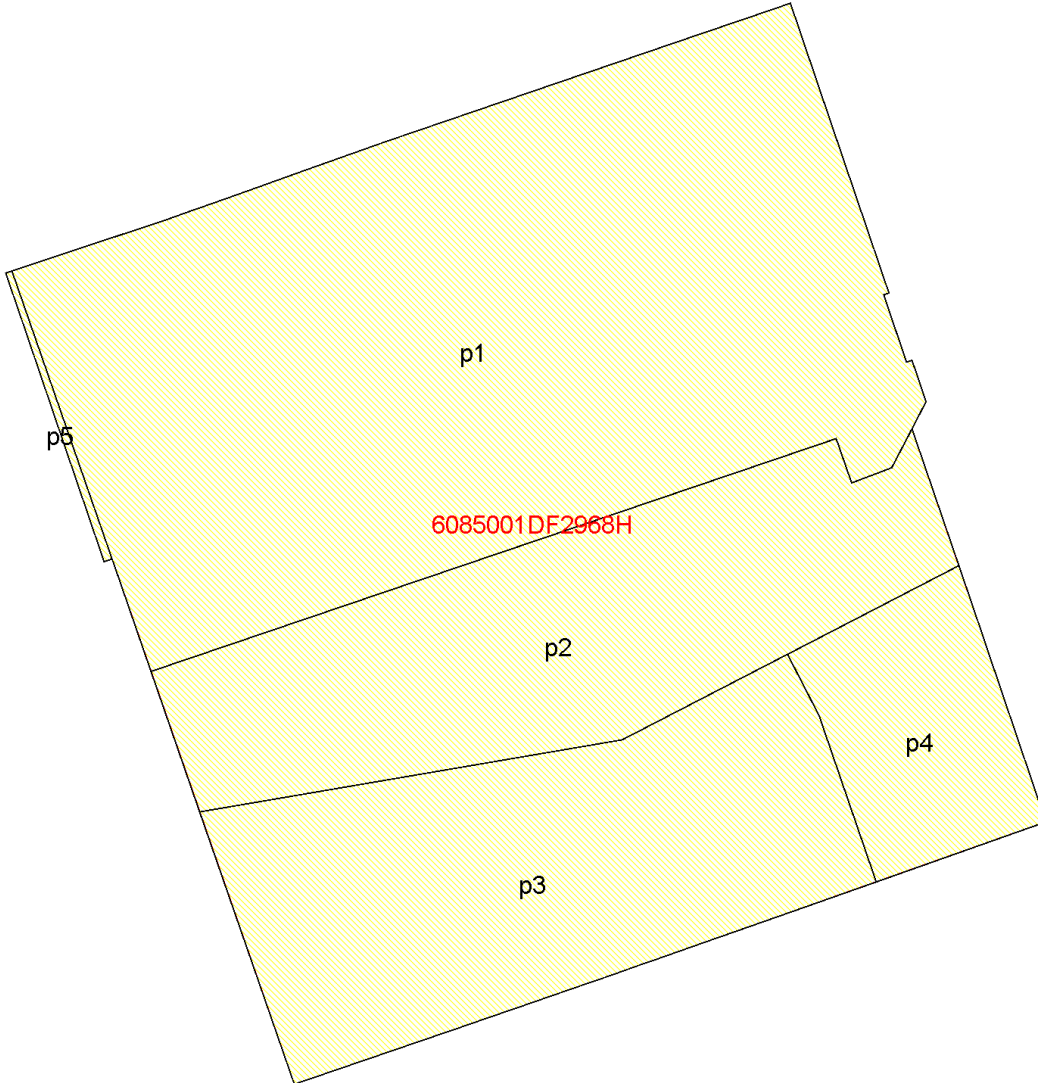
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SABADELL

(425818 ; 4598322)

(426005 ; 4598322)



(425818 ; 4598155)

(426005 ; 4598155)

ESCALA 1:1000



### Leyenda

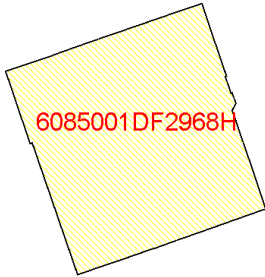
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TGP02FTK1NNRV4JV

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 6085001DF2968H

Dirección CL BUXEDA DE 182 N2:182  
SABADELL [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE

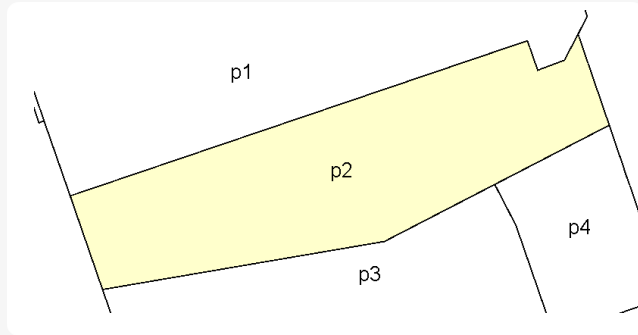




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TGP02FTK1NNRV4JV

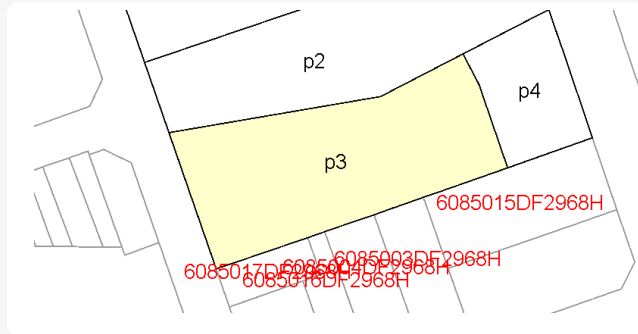
## Parcelas resultantes



Parcela p2  
superficie 2526 m2

LINDEROS LOCALES:

p3  
p4  
p1



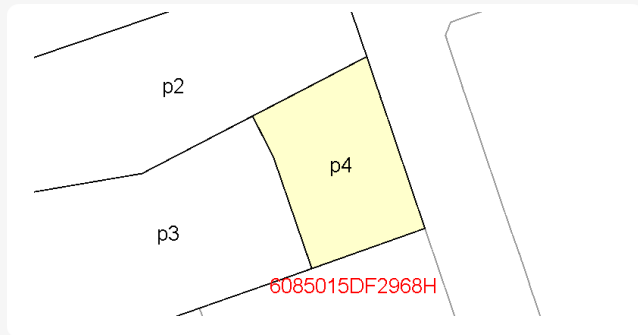
Parcela p3  
superficie 2652 m2

LINDEROS LOCALES:

p2  
p4

LINDEROS EXTERNOS:

6085015DF2968H  
6085017DF2968H  
6085016DF2968H  
6085004DF2968H  
6085003DF2968H



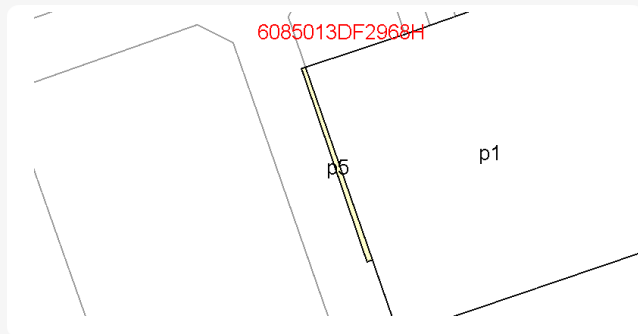
Parcela p4  
superficie 819 m2

LINDEROS LOCALES:

p2  
p3

LINDEROS EXTERNOS:

6085015DF2968H



Parcela p5  
superficie 39 m2

LINDEROS LOCALES:

p1

LINDEROS EXTERNOS:

6085013DF2968H



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

## Parcelas resultantes



Parcela p1  
superficie 6149 m2

LINDEROS LOCALES:  
p2  
p5

LINDEROS EXTERNOS:  
6085012DF2968H  
6085014DF2968H  
6085009DF2968H  
6085010DF2968H  
6085011DF2968H  
6085013DF2968H



## **Document 7: Estudi de mercat i BEC 2T 2023**

## 7. ESTUDI DE MERCAT

El present projecte de reparcel·lació determina el valor de repercussió del sòl aplicable a aquest polígon d'actuació urbanística.

El mètode de valoració està regulat a l'article 22, per remissió del 27.1, del Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Tenint un sostre determinat per planejament, el procés de valoració parteix del valor en venda del m2 construït segons mostres del mercat immobiliari, del qual es dedueixen les despeses que comporta el procés immobiliari, descomptant la part proporcional dels costos d'urbanització derivats de l'execució del sector de planejament, resultant finalment el valor de repercussió del sòl.

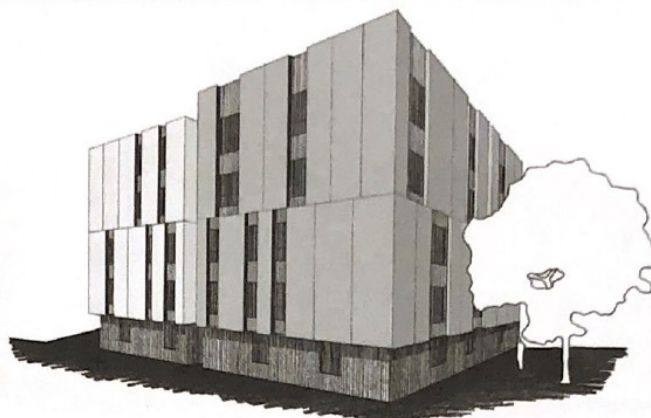
Les mostres del mercat immobiliari obtingudes a l'àrea propera a l'actuació ofereixen un valor de venda homogeneïzat de 2.474 €/m2st per a l'ús d'habitatge lliure, segons el quadre següent:

Font: Idealista (àrea propera del polígon)

Tipologia	Preu	Superfície	Valor
Pis obra nova	274.000 €	128 m2	2.141 € /m2
Pis obra nova	244.000 €	112 m2	2.179 € /m2
Pis obra nova	249.000 €	112 m2	2.223 € /m2
Pis obra nova	289.000 €	128 m2	2.258 € /m2
Pis obra nova	254.000 €	110 m2	2.309 € /m2
Pis obra nova	259.000 €	112 m2	2.313 € /m2
Pis obra nova	229.000 €	97 m2	2.361 € /m2
Pis obra nova	285.000 €	110 m2	2.591 € /m2
Pis obra nova	279.000 €	107 m2	2.607 € /m2
Pis obra nova	300.000 €	104 m2	2.885 € /m2
Pis obra nova	171.500 €	59 m2	2.907 € /m2
Pis obra nova	425.000 €	146 m2	2.911 € /m2
<b>Mitjana</b>			<b>2.474 € /m2</b>

Font: Idealista

## VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	2,37	*Energía solar (A.C.S.) .....	45,30
Cimentación .....	7,70	Material sanitario y grifería .....	12,38
Estructura .....	118,27	Electricidad .....	37,50
Saneamiento (horizontal y vertical) .	37,55	Calefacción .....	38,63
Albañilería gruesa .....	242,96	Instalaciones especiales .....	13,56
» azoteas e impermeab. . .	16,16	Fumistería y muebles de cocina . . .	40,35
» acabados de fachada . . .	34,56	Ascensores .....	8,53
» solados .....	47,61	Vidriería .....	20,87
» acabados interiores .....	36,58	Pintura .....	28,22
» ayudas a industriales . . .	23,80	<b>Total .....</b>	<b>1.041,40</b>
Yesería y cielorrasos .....	61,10	Seguridad y salud, 2 % .....	20,83
Cerrajería .....	27,63	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	48,22	obra, 10,65 % .....	110,91
» interior .....	36,70	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.173,14</b>
Persianas .....	7,93		
Fontanería .....	30,21		
Renovación aire .....	16,71	*Agua caliente sanitaria	

### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recreído de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrero chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recreído pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 145,00 €/m<sup>2</sup>.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Información Registral expedida por:

**ESTER SAIS RE**

Registrador de la Propiedad de SABADELL 6

SANT PAU nº 45  
08201 - SABADELL (BARCELONA)  
Teléfono: 937155232  
Fax: 937262108  
Correo electrónico: [sabadell6@registrodelapropiedad.org](mailto:sabadell6@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**IGNACIO AGULLO VIÑAS**

con DNI/CIF: 35118731P

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F05ZQ31Z**

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



**REGISTRO de la PROPIEDAD de SABADELL nº 6**

c/ Sant Pau nº 45 08201 - Sabadell -

Tel: 93 715 52 32

sabadell6@registrodelapropiedad.org

En virtud de la división material del Registro de la Propiedad de Sabadell número Dos y creación de la nueva Sección Quinta perteneciente a este Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 398/2000, los historiales de algunas de las fincas de las Secciones Primera y Tercera de Sabadell, que pasan a pertenecer a la Demarcación de este Registro de la Propiedad, se han continuado bajo otro número de finca registral en la nueva Sección Quinta del Ayuntamiento de Sabadell si se ha realizado su traslado de Sección.

**Nº Petición:** F05ZQ31Z

FINCA DE SABADELL 00 Nº: 5276

CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 08127000279174

**NOTA:** Caso de haber sido solicitada la presente nota por Notario/a, se advierte que la expedición de la misma no goza, en ningún caso, de los beneficios prevenidos en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por no haber sido solicitada en los términos prevenidos en dicho precepto.

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**URBANA.**= PORCIÓN de TERRENO sito en Sabadell, que afecta la figura de un cuadrilátero regular, que mide ciento catorce metros de ancho por ciento nueve de fondo, o sea una total superficie edificable de doce mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados, más los viales que miden mil seiscientos sesenta y cuatro metros setenta decímetros cuadrados. **LINDA:** al Este, con la calle de Buxeda, donde tiene su frente principal; por la izquierda, entrando, Sur, con finca de Juan Barbany, y Amelia Marinengo; por la derecha, Norte, con finca propia de Enrique Serra Mañosa, y Fermin Ginesta Pallars; y por el fondo, Oeste, con la calle del Bruch. De las edificaciones que existían en la finca de este número, por haberse derribado, las restantes quedan las siguientes: **UN edificio y varios locales y cobertizos y un gasómetro** con otros elementos utilizados como estación gasométrica para la distribución del gas en la ciudad de Sabadell.

Estado de Coordinación con el Catastro: No coordinado con catastro.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GAS NATURAL SDG SA	A08015497	3523	1301	43	10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.  
Formalizada en escritura con fecha 07/07/00, autorizada en BARCELONA, por DON RICARDO FERRER MARSAL

**CARGAS**



NO hay cargas registradas

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRECE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del diario.

NOTAS:

1. A los efectos de lo previsto en el artº. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el artº. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. 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:
  - 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, 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 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 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](http://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 [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 6 a día trece de abril del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 208127289DB63F34

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.: 208127289DB63F34