



ingeniería • medio ambiente • arquitectura

Edificio Torre Mil·lenium, Av. Francesc Macià, 60, 3ª planta 08208 Sabadell
Tel. 93 725 62 53 web www.idp.es

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA01 DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL EN L'ÀMBIT INDUSTRIAL DE CAN ROQUETA (MPG-128).

Documentos: I. MEMÒRIA INFORMATIVA
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
III. ANNEX 1. INFORMACIÓ REGISTRAL
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Titular: FINCAS RIANA, SL.

Emplazamiento: Carrer Can Manent i Can Gener
08202 Sabadell (Barcelona)

Referencia: 01849

Fecha: Juliol de 2024

Redactor del pla:

Nom comercial:	IDP
Raó social:	IDP Enginyeria i Arquitectura Iberia, SL.
CIF:	B-62.731.807
Adreça:	Ed. Torre Mil·lènim Av. Francesc Macià 60, 3 ^a planta,
Codi postal:	Sabadell 08208
Telèfon:	902.431.289
Web:	www.idp.es
Nom i cognoms del tècnic:	Jaime Polo Villafaina
DNI:	46.629.689-H
Titulació/s:	Enginyer Industrial
Col·legi:	Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya
Nº de col·legiat:	10.408

ÍNDEX:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1. Antecedents	3
1.2. Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació	4
1.3. Situació urbanística: el planejament vigent	5
1.3.1. Descripció de la proposta. Objectius i criteris de l'ordenació.....	6
1.3.2. Quadres de dades del planejament. Divisió del sòl, sistemes i zones.....	6
1.3.3. Quadres de dades del planejament. Edificabilitat	8
1.3.4. Paràmetres de l'edificació. Zones	8
1.3.5. Paràmetres de l'edificació. Sistemes	9
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	10
2.1. Marc Legal.....	10
2.2. Formulació i iniciativa del Projecte de reparcel·lació	10
2.3. Forma d'execució de les obres d'urbanització	10
2.4. Relació dels interessats	11
2.5. Estructura de la propietat.....	11
2.5.1. Quadre resum de dades, finques aportades	11
2.6. Descripció de les parcel·les aportades	11
2.7. Reparcel·lació.....	14
2.7.1. Antecedents a la Reparcel·lació. Criteris generals.....	14
2.8. Quantificació de les despeses	14
2.8.1. Cost de les obres d'urbanització.....	14
2.8.2. Cost de les indemnitzacions.....	15
2.8.3. Cost de les despeses de gestió.....	15
2.8.4. Total despeses	15
2.9. Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants.....	16
2.9.1. Càlcul de participació i drets dels propietaris	16
2.9.2. Assignació de drets	17
2.10. Adjudicació de les parcel·les resultants	17
2.11. Quantificació de la cessió de l'aprofitament urbanístic	17
2.12. Peticions i inscripcions al registre de la propietat	18
2.13. Descripció de les parcel·les resultants	18
2.14. Compte de liquidació provisional	21
ANNEX 1. INFORMACIÓ REGISTRAL.	22
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.	23

R-01	Situació	E 1/5.000
R-02	Emplaçament	E 1/1.000
R-03	Qualificació del sòl PA01/MPG-128	E 1/500
R-04	Finques aportades	E 1/500
R-05	Finques resultants	E 1/500
R-06	Superposició de finques aportades i resultants	E 1/500

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Antecedents

L'objecte d'aquest expedient és el de dur a terme el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PA01, carrer de Can Manent-carrer de Can Gener, delimitat en la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128).

L'àmbit d'actuació de la modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de can Roqueta (MPG-128) és discontinu i està conformat per dos sub-àmbits identificats, com a:

- Àmbit A: Carrer de Can Manent - Carrer de Can Gener
- Àmbit B: Carrer de Can Moragues - Av. de Can Bordoll

El present Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació afecta únicament l'Àmbit A.

L'objecte principal de la modificació puntual de Pla general és disposar de més sòl industrial edificable en l'àmbit industrial de Can Roqueta, atesa la demanda existent d'aquest tipus de sòl productiu que hi ha a l'àmbit, alhora que s'incrementen les seves dotacions públiques.

Per aconseguir-ho la modificació de planejament ha proposat dues actuacions urbanístiques de naturalesa diferent per a cadascú dels dos sub-àmbits considerats (A i B), però que per motius d'economia, racionalització i eficàcia, i en ser les parcel·les afectades d'un mateix propietari, s'han reunit en una única modificació de pla.

Els principals objectius de la modificació han estat:

- Transformar l'ús urbanístic de terciari a industrial d'una part dels terrenys situats dins de l'àmbit A per adequar el planejament a la demanda real d'activitat econòmica, substituint usos terciaris per l'ús industrial, el dominant de l'entorn, i amb l'establiment de les corresponents cessions obligatòries per a espais lliures i d'aprofitament urbanístic que corresponen a l'Ajuntament de Sabadell.
- Ampliar el sistema d'espais lliures públics locals en l'àrea industrial de Can Roqueta, qualificant una porció dels terrenys situats en l'àmbit A, com a sistema públic d'espais lliures. Aquests terrenys seran de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues, a l'Ajuntament de Sabadell.
- Ajustar alguns paràmetres urbanístics de la parcel·la d'ús industrial existent que es correspon amb la totalitat de l'àmbit B, ajustant el planejament a la realitat física de la parcel·la existent, per esmenar la inedificabilitat d'aquesta i permetre l'assoliment de l'aprofitament urbanístic que el planejament vigent li assigna, sense modificar ni els usos admesos, ni la intensitat dels usos, ni l'edificabilitat.

D'acord amb la disposició addicional segona del TRLU, la modificació puntual de Pla general ha delimitat un polígon d'actuació urbanística que comprèn la totalitat de l'àmbit A, i pel que s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, essent l'administració actuant l'Ajuntament de Sabadell.

L'Àmbit B inclòs en la modificació de planejament no es troba afectat pel polígon d'actuació PA01.

1.2. Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació

Aquest Projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb les determinacions de planejament a què es fa referència, l'establert als articles 124 a 134 i concordants del TRLU i als correlatius del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme (arts 130 i següents), les mesures per facilitar l'execució urbanística, l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització als propietaris afectats, i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Sabadell, d'acord amb les determinacions del planejament en execució de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128).

L'àmbit A de la MPG-128 es correspon amb l'illa 11 definida al Pla parcial d'ordenació del sector II de Can Roqueta, al terme municipal de Sabadell. D'acord amb el Projecte de Compensació del sector II "Can Roqueta", aprovat en data 25 de novembre de 1998, l'illa 11 està formada per les parcel·les 11a i 11b.

Aquest àmbit es troba delimitat a l'oest, pel carrer de Can Manent, al sud, pel carrer de Can Gener, i al nord i l'est, per un vial peatonal que limita amb el parc veïnal públic.

La superfície total de l'illa és de 7.000,12 m², segons dades de planejament. L'àmbit en què es troba l'illa porta en funcionament al voltant de dues dècades i es troba plenament integrat en la malla urbana de carrers, equipaments i espais lliures.



Imatge de l'àmbit A
font: Institut Cartogràfic de Catalunya



Ortofoto de l'àmbit A
font: Institut Cartogràfic de Catalunya

1.3. Situació urbanística: el planejament vigent

El planejament vigent en l'àmbit actuació urbanística de la modificació és el següent:

Planejament territorial

- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5.627 de 12 de maig de 2010.

Planejament urbanístic

- Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, (MPG-8-TR), (exp. 1999/002993/B), aprovat definitivament el 31 de juliol de 2000,(DOGC 02.10.2000).
- Text refós del Pla especial d'intervenció en el paisatge urbà (PE-51TR), (exp. 2007/025860/B), aprovat definitivament el 22 de febrer de 2007, (DOGC 03.05.2007).
- Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, per a la regulació dels usos comercials (MPG-79), (exp. 2010/041698/B), aprovat definitivament el 10 de gener de 2012, (DOGC 07.02.2012).
- Text refós del Pla especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell (PEPBAMAS) (PE-122), (exp. 2015/057496/B), aprovat definitivament el 15 de desembre de 2016, (DOGC 22.02.2017).
- Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització dels sòls industrials (MPG-88), aprovada definitivament el 27 de novembre de 2014 (DOGC 18.03.2015).
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació per a la regulació de l'ús dels serveis funeraris (MPG-123), (exp. 2019/070622/B), aprovat el 9 de març de 2020, (DOGC 18.06.20).
- Text refós del Pla parcial d'ordenació del sector II de "Can Roqueta" (PP-3), (exp. 1997/000699/B), aprovat definitivament el 14 de gener de 1998, (DOGC 19.03.98).
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), (exp. 2021/075947/B), aprovada definitivament el 21 de juliol de 2023 (DOGC 21.03.24).

L'ordenament urbanístic vigent actualment a la població de Sabadell és el Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2000 i publicat al DOGC de 02.10.2000, i la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), aprovada definitivament el 21 de juliol de 2023 i amb conformitat al seu text refós l'11 de desembre de 2023, publicat al DOGC de 21 de març de 2024, quan va esdevenir executiu.

El present Projecte de reparcel·lació, és la figura urbanística que detalla l'ordenació urbanística del sòl i fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació.

1.3.1. Descripció de la proposta. Objectius i criteris de l'ordenació.

Es transcriuen a continuació els criteris d'ordenació de la modificació puntual de Pla general

L'objecte és disposar de més sòl industrial edificable en l'àmbit industrial de Can Roqueta, atesa la demanda existent d'aquest tipus de sòl productiu que hi ha a l'àmbit, alhora que s'incrementen les seves dotacions públiques.

Els principals objectius de la modificació per a l'àmbit A establerts per la modificació de planejament són:

- Transformar l'ús urbanístic de terciari a industrial d'una part dels terrenys situats dins de l'àmbit A per adequar el planejament a la demanda real d'activitat econòmica, substituint usos terciaris per l'ús industrial, el dominant de l'entorn, i amb l'establiment de les corresponents cessions obligatòries per a espais lliures i d'aprofitament urbanístic que corresponen a l'Ajuntament de Sabadell.
- Ampliar el sistema d'espais lliures públics locals en l'àrea industrial de Can Roqueta, qualificant una porció dels terrenys situats en l'àmbit A, com a sistema públic d'espais lliures. Aquests terrenys seran de cessió obligatòria i gratuïta, lliures de càrregues, a l'Ajuntament de Sabadell.

Per assolir els objectius de l'apartat anterior, la modificació de planejament ha comportat les següents actuacions:

- Qualificar una part dels terrenys de l'àmbit en la nova subzona 5-3f que es proposa i es defineix en aquesta modificació. Aquesta qualificació estableix l'ús industrial com a ús dominant, en comptes dels usos terciaris actuals que estableix la zona terciària amb espais oberts en el sector G (clau 4-G) que no han permès el desenvolupament d'aquests terrenys. Cal afegir que aquesta proposta de qualificació ha suposat disminuir el sostre edificable en relació amb el que permet el planejament vigent.
- Ampliar els sistemes qualificats d'espais lliures, parc veïnal (clau d-2) mitjançant la qualificació de 577,99 m² de sòl de l'àmbit A amb aquesta clau urbanística, en continuïtat amb la gran peça d'espais lliures confrontants, sense que s'afectin els espais lliures existents.
- Delimitar un polígon d'actuació urbanística per a la totalitat de l'àmbit A que permeti la gestió i execució urbanística. La delimitació del polígon garantirà l'obtenció per part de l'Ajuntament de Sabadell de l'increment de l'aprofitament urbanístic, així com el sòl destinat a sistemes públics de cessió obligatòria i gratuïta.

1.3.2. Quadres de dades del planejament. Divisió del sòl, sistemes i zones

El quadre de superfícies, de sòl, de l'àmbit d'actuació que és objecte aquest Projecte de reparcel·lació, és el següent:

		MPG-128 Clau 5-3f
Parcel·la mínima	-	6.422,13 m2
Façana mínima	25	153,38
Edificabilitat neta	1,2 m2 st/m2 sòl	7.706,56 m2
Ocupació màxima de parcel·la	Perímetre regulador màxim definit en el plànol normatiu O-2 Condicions de l'edificació – Àmbit A	
Altura reguladora	12 m	
Separació a límits de parcel·la, front vial	alineació de vial	
Separació a límits de parcel·la, vial vianants	Segons perímetre regulador definit en el plànol normatiu O-2 Condicions de l'edificació – Àmbit A	
Separació a límits de parcel·la, veïns		
Condicions d'ús	<p>Usos dominants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indústria urbana - Indústria agrupada - Magatzem <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indústria artesanal - Comerç singular*: petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2500 m2 SV - Oficines i serveis* - Serveis tècnics i mediambientals - Taller de reparació de vehicles - Aparcament - Educatiu - Sanitari-assistencial - Esportiu - Cultural - Associatiu - Serveis urbans - Tecnològic <p>* Els usos de comerç singular i oficines i serveis estaran vinculats a l'activitat principal.</p>	
Compartimentació de les instal·lacions i edificacions	Compartimentació per a una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 750 m2. Cada establiment ha de donar front a vial públic amb una façana mínima de 10 m.	

1.3.3. Quadres de dades del planejament. Edificabilitat

El quadre de superfícies, de sostre, de l'àmbit d'actuació que és objecte aquest Projecte de reparcel·lació, és el següent:

Superfície àmbit	7.000,12 m ²
Superfície sòl clau 5-3f	6.422,13 m ²
Índex edificabilitat net clau 5-3f	1,20 m ² st / m ² sl
Total sostre màxim edificable: 1,20 m ² st / m ² sl sobre 6.422,13 m ²	7.706,56 m ²

1.3.4. Paràmetres de l'edificació. Zones

La modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell estableix per al sòl amb aprofitament urbanístic del polígon d'actuació PA01, la subzona 5-3f, que es defineix com una subzona de la Zona industrial en illa tancada (clau 5-3). Les determinacions de la subzona 5-3f queden especificades pels articles 455 i 455bis del Pla general, en correspondència amb els articles 9 i 10 de la modificació puntual d'aquest.

*Art. 455. Subzones.
(NB)*

Es defineixen les subzones següents:

- *Subzona 5-3a*
- *Subzona 5-3b*
- *Subzona 5-3c*
- *Subzona 5-3d*
- *Subzona 5-3f*

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'índex d'edificabilitat, a la regulació de la forma de l'edificació, a les condicions de la parcel·la i a les condicions d'ús.

Art. 455bis. Subzona 5-3f

*A. Definició.
(NB)*

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificació alineada a carrer i amb espais lliures privats a l'interior de parcel·la.

*B. Regulació de l'ordenació.
(NB)*

1. Les condicions d'ordenació fixades en el present article per aquesta Subzona seran d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les condicions preceptives d'alinejar l'edificació al carrer, i no ultrapassar el perímetre regulador definit.

*C. Edificabilitat.
(NC)*

L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és d'1,2 m² de sostre per m² de sòl.

*D. Condicions de parcel·la.
(NC)*

1. La façana de la parcel·la a front de vial serà com a mínim de 25 m.

E. Condicions de l'edificació.

(NC)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 12 m.

S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fum i gas i aquells elements tècnics de les instal·lacions que es justifiquin degudament per raons funcionals.

2. L'edificació se situarà obligatòriament en l'alineació de carrer i dins del perímetre regulador màxim grafiat en el plànol normatiu: O-2 Condicions de l'edificació – Àmbit A

3. Els attells estan permesos fins a un 35% de la superfície total màxima d'ocupació de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50 m. i, en qualsevol cas, comptaran a efectes de l'edificabilitat màxima prevista en l'apartat C d'aquest article.

4. Els cossos sortints no estan permesos en façana de carrer, ni podran sobrepassar el perímetre màxim edificable.

F. Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. No es permeten les construccions auxiliars en els sòls lliures.

2. Tanques:

a) Les tanques de parcel·la a front de vial, si n'hi ha, hauran d'ésser opaques fins a 2 m.

b) les tanques entre parcel·les hauran d'ésser opaques fins a 60 cm. d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

G. Condicions d'ús.

(NB)1. Usos dominants:

- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Magatzems

(NC)2. Usos compatibles:

- Indústria artesanal
- Comerç singular (petits, mitjans i grans establiments (PEC / MEC / GEC) < 2500 m2 SV)
- Oficines i serveis
- Serveis tècnics i mediambientals
- Taller de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Serveis urbans
- Tecnològic

(NC)3. Els usos de comerç singular i oficines i serveis estaran vinculats a l'activitat principal.

(NC)4. S'admet la compartició de les instal·lacions i edificacions sempre i quan es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 750 m2. Cada establiment ha de donar front a vial públic amb una façana mínima de 10 m.

1.3.5. Paràmetres de l'edificació. Sistemes

El sòl qualificat de sistema local d'espais lliures, parc veïnal, clau d-2, es regula segons les determinacions dels articles 266 a 270 de les Normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marc Legal

La redacció del present Projecte de reparcel·lació és subjecta al marc legal vigent següent:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (RDL 7/2015).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- 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 inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

2.2. Formulació i iniciativa del Projecte de reparcel·lació

El Projecte de reparcel·lació de la modificació puntual MPG-128 del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell és una figura de gestió urbanística d'acord amb el que estableix l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) i es formula per iniciativa privada per Fincas Riana SL, en qualitat de titular del sòl de l'àmbit amb drets, segons el que disposen els articles 78.1 i 101.1 del TRLU.

D'acord amb l'article 130.2 del TRLU, per al present Projecte de reparcel·lació no es constitueix Junta de compensació, per trobar-se aquest, dins dels supòsits següents:

"Article 130

Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si 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.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació."

2.3. Forma d'execució de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització s'executen a càrrec del promotor del Projecte de reparcel·lació amb sòl aportat amb aprofitament urbanístic.

2.4. Relació dels interessats

En compliment de l'article 129 del TRLUC, i de l'article 145 del RLUC, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques:

- Els propietaris de terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística.
- Els propietaris inclosos dins l'àmbit vinculat al polígon d'actuació urbanística.
- Els titulars d'altres drets sobre les finques incloses dins el polígon d'actuació urbanística i de l'àmbit vinculat.
- Els arrendataris.

2.5. Estructura de la propietat

Actualment, l'àmbit A el componen dues finques registrals, sense immobles edificats. Les dades d'identificació de les finques afectades per la Modificació segons dades cadastrals i registrals són les següents:

Finca	Ubicació	Propietari	Referència Cadastral	Finca registral	Superfície (cadastre)	Superfície (Registre P).
01	c. de Can Manent, 23	FINCAS RIANA SL	7995001DF2979H0001QT	47.178	3.659 m2	4.000,00 m2
02	c. de Can Gener, 21	FINCAS RIANA SL	7995002DF2979H0001PT	47.176	3.357 m2	3.000,12 m2
Total					7.016 m2	7.000,12 m2

L'adreça de FINCAS RIANA SL a efectes de notificacions és: IDP Enginyeria i Arquitectura Ibèria SL, amb domicili a l'av. de Francesc Macià núm. 60, 3a planta, de Sabadell, 08208.

S'ha de dir que no existeix correspondència entre el Cadastre i la informació que es disposa del Registre de la Propietat.

2.5.1. Quadre resum de dades, finques aportades

El número de les finques aportades pels interessats així com el seu percentatge de propietat es resumeix en el quadre següent:

Finca	Finca Registral	Superfície	Titulars	Quota % sòl aportat
01	47.178	4.000,00 m2	Fincas Riana SL, 100 %	57,14 %
02	47.176	3.000,12 m2	Fincas Riana SL, 100 %	42,86 %
Total		7.000,12 m2		100,00 %

2.6. Descripció de les parcel·les aportades

Es descriu a continuació la relació de finques aportades:

FINCA APORTADA NÚMERO 01

PROPIETARI: FINCAS RIANA, SL

SUPERFÍCIE: 4.000,00 m2

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

"Urbana. Finca 11b, Zona 4G de las resultantes del Proyecto de Compensación del Polígono de Actuación del Sector II "Can Roqueta". Porción de terreno sita en el término de Sabadell, en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector II de Can Roqueta. Tiene forma irregular y una superficie de cuatro mil metros cuadrados. Linda: por el Norte, y Este, con terreno destinado a parques vecinales, identificado con el código d2; por el Oeste, con la calle número Dos; y por el Sur, con parcela resultante número Once-a, adjudicada en régimen de indivisión a la sociedad Habitatges Municipals de Sabadell, Sociedad Anónima, y al Ajuntament de Sabadell."

INSCRIPCIÓ

Inscripció al registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al tom 3.360, llibre 1.211, foli 141, finca registral número 47.178 de la Secció Primera de l'Ajuntament de Sabadell.

TÍTOL

Pertany el ple domini de la finca quant a 100% a Fincas Riana SL, per títol d'adjudicació en l'escissió i extinció de l'entitat Fincas Riana, SA, mitjançant la seva dissolució sense liquidació, i divisió del seu patrimoni en dues parts, una de les quals, en la que s'integra la present finca, es va traspasar en bloc a la societat Fincas Riana, SL, mitjançant escriptura atorgada davant del notari de Barcelona, senyor Enrique Hernández Gajate, en data 29 de novembre de 2007.

CÀRREGUES

Que la finca que es tracta, es troba lliure de càrregues.

REFERÈNCIA CADASTRAL

7995001DF2979H0001QT

La finca no està coordinada gràficament amb Cadastre.

FINCA APORTADA NÚMERO 02

PROPIETARI: FINCAS RIANA, SL

SUPERFÍCIE: 3.000,12 m2

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

"Urbana. Finca 11a, Zona 4G de las resultantes del Proyecto de Compensación del Polígono de Actuación del Sector II "Can Roqueta". Porción de terreno sita en el término de Sabadell, en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector II de Can Roqueta. Tiene forma irregular y una superficie de tres mil metros doce decímetros cuadrados. Linda: por el Norte, con la calle número Once-b adjudicada a Construvende Fib, Sociedad Limitada; por el Oeste, parte con calle número Dos y parte con la calle número Cinco; por el Este, con terreno destinado a parques vecinales, identificado con el código d2; y por el Sur, con la confluencia de las calles números Tres y Cinco."

INSCRIPCIÓ

Inscripció al registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell, al tom 3.360, llibre 1.211, foli 138, finca registral número 47.176 de la Secció Primera de l'Ajuntament de Sabadell.

TÍTOL

Pertany el ple domini de la finca quant a 100% a Fincas Riana SL, per títol d'adjudicació en l'escissió i extinció de l'entitat Fincas Riana, SA, mitjançant la seva dissolució sense liquidació, i divisió del seu patrimoni en dues parts, una de les quals, en la que s'integra la present finca, es va traspasar en bloc a la societat Fincas Riana, SL, mitjançant escriptura atorgada davant del notari de Barcelona, senyor Enrique Hernández Gajate, en data 29 de novembre de 2007.

CÀRREGUES

Que la finca que es tracta, es troba lliure de càrregues.

REFERÈNCIA CADASTRAL

7995002DF2979H0001PT.

La finca no està coordinada gràficament amb Cadastre.

2.7. Reparcel·lació

Els criteris generals seguits en aquesta reparcel·lació són els establerts per l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2.7.1. Antecedents a la Reparcel·lació. Criteris generals

A través del Projecte de reparcel·lació s'adjudica el sòl susceptible d'edificació privada entre els diferents propietaris, en aquest cas, propietari únic, adjudicant-hi a favor de l'Ajuntament de Sabadell, en primer lloc, les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments, degut a que la modificació puntual del planejament, en l'Àmbit A té per objecte una actuació aïllada de dotació, atès que es va transformar l'ús terciari anterior cap a l'ús industrial vigent, sense modificar la urbanització de l'entorn on se situen les dues parcel·les afectades que tenen la consideració de sòl urbà consolidat, d'acord al que disposen la disposició addicional segona del TRLU, i l'article 43.1.b) i en segon lloc, d'acord amb el que disposa l'article 100 TRLU, és necessària la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament deguda a la transformació dels usos.

Els drets dels propietaris dins de la reparcel·lació seran, en aquest cas, proporcionals a la superfície de les finques aportades. Això vol dir que tots els terrenys inclosos dins d'un mateix sector en sòl urbanitzable, com és el cas que ens ocupa, es valoraran uniformement, essent innecessària la creació de cap mena de coeficient d'homogeneïtzació, en atenció a les característiques edificatòries del sector. L'Ajuntament de Sabadell no participa en l'adjudicació de sòl amb aprofitament urbanístic, en no disposar com a propietària de sòl aportat amb drets.

No es consideren indemnitzacions que es corresponguin a vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del sector, que s'especifiquen en l'apartat 2.8, aniran a càrrec del propietari únic del sector.

Les quotes que es derivin de les despeses descrites més amunt seran abonades pel propietari únic.

2.8. Quantificació de les despeses

2.8.1. Cost de les obres d'urbanització

El pressupost per contracte (PEC) de les obres d'urbanització ascendeix segons el detall del Projecte d'urbanització, a la quantitat de **159.993,21 €**, amb el següent desglossament per capítols:

Operacions prèvies i moviment de terres	2.690,45 €
Paviments	17.877,52 €
Enllumenat	18.045,29 €
Instal·lacions	18.513,62 €
Enjardinament	28.829,59 €
Elements urbans	32.933,02 €
Gestió de residus	7.558,59 €
Seguretat i salut	2.000,00 €
Altres	6.000,00 €
Total Pressupost d'execució material (PEM) obres d'urbanització a executar	134.448,08 €

Benefici industrial (6% sobre 134.448,08 €)	8.066,88 €
Despeses generals (13% sobre 134.448,08 €)	17.478,25 €
Total Pressupost d'execució per contracte (PEC) obres d'urbanització a executar	159.993,21 €

A aquest import s'hi haurà d'afegir l'IVA corresponent.

2.8.2. Cost de les indemnitzacions

D'acord amb el que estableix l'article 120.1.f) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

En aquest apartat no hi ha valors indemnitzables per raó de la seva incompatibilitat amb el planejament vigent.

2.8.3. Cost de les despeses de gestió

D'acord amb el que estableix l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses de gestió, que representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquests costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera, en sis grups diferents:

1. Despeses de topografia.
2. Despeses de gestió per la redacció de les figures de planejament i de gestió urbanística.
3. Despeses de gestió per la redacció del projecte d'urbanització.
4. Despeses de gestió per la direcció i control de les obres.
5. Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.

La totalitat d'aquestes despeses es quantifiquen per a l'entitat del polígon en un percentatge del 8% del cost de les obres d'urbanització.

Despeses de gestió (8% sobre 159.993,21 €)	12.799,46 €
---------------------------------------------------	--------------------

2.8.4. Total despeses

Per tant, el total de despeses és de:

Total Pressupost d'execució per contracte (PEC) obres d'urbanització a executar	159.993,21 €
Despeses de gestió	12.799,46 €
Total despeses	172.792,67 €

2.9. Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants

Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'han considerat els següents criteris:

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el sòl privat, es repartirà entre els actuals propietaris amb drets sobre l'aprofitament urbanístic, en aquest cas propietari únic, després de descomptar la cessió de sòl en concepte d'increment del 10% d'aprofitament urbanístic, que és de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Sabadell.

D'acord amb l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme "els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a)", a més de les cessions obligatòries, de vialitat, zona verda i equipaments establertes pel planejament.

A l'hora d'adjudicar parcel·les prevaldran els criteris de proximitat entre finques aportades i resultants. Es procurarà que les parcel·les resultants de l'ordenació estiguin situades a prop al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

En aquest cas, la configuració de la parcel·lació resultant és inequívoca i no dona lloc a desacords entre els titulars amb drets, en aquest cas un únic titular amb drets.

L'article 126.1.a) del TRLU disposa que els drets dels propietaris, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del sector. En conseqüència, la superfície de sòl aportada pels propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística determina la seva participació en l'assignació de l'aprofitament urbanístic, traduint-se el percentatge d'aportació de sòl de cada propietari en un percentatge d'adjudicació de l'aprofitament urbanístic.

2.9.1. Càlcul de participació i drets dels propietaris

La superfície de sòl aportada pels titulars amb drets sobre l'aprofitament resultant de la modificació puntual MPG-128, correspon a les finques aportades 01 i 02, finques registrals 47.178 i 47.176, amb una superfície total de 7.000,12 m².

La superfície de sostre que s'adjudicarà entre els propietaris amb drets, en aquest cas, propietari únic, es realitzarà segons els percentatges de sòl aportat, i queden especificats en els següents quadres:

QUADRE D'APORTACIÓ I DRETS, segons finca

Titular drets	Drets inicials			
	Finca aportada amb drets	Superfície aportada amb drets	Quota % de drets segons finca aportada	Quota % de drets segons titularitat
Fincas Riana, SL (100,00 %)	01	4.000,00 m ²	57,14%	57,14%
Fincas Riana, SL (100,00 %)	02	3.000,12 m ²	42,86%	42,86%
Total		7.000,12 m²	100,00%	100,00%

QUADRE RESUM D'APORTACIÓ I DRETS, segons titulars

Titular drets	Drets inicials		
	Finca aportada amb drets	Superfície aportada amb drets	Quota % de drets segons titularitat
Fincas Riana, SL (100,00 %)	01/ 02	7.000,12 m2	100,00%
Total		7.000,12 m2	100,00%

2.9.2. Assignació de drets

D'acord amb el determinat per la modificació de planejament, la superfície del sòl amb aprofitament urbanístic és de 6.422,13 m2, amb un sostre resultant de 7.706,56 m2. L'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Sabadell no s'inclou en el quadre, ja que se substituirà pel seu equivalent dinerari.

QUADRE DE CÀLCUL DE LA PARTICIPACIÓ EN L'APROFITAMENT

Titular drets	Adjudicació d'aprofitament		
	Quota % de drets segons titularitat	Superfície sòl adjudicat	Superfície sostre adjudicat
Fincas Riana, SL	100,00%	6.422,13 m2	7.706,56 m2
Total	100,00%	6.422,13 m2	7.706,56 m2

2.10. Adjudicació de les parcel·les resultants

Les parcel·les finals adjudicades reflecteixen l'acord que unànimement han assolit els propietaris. Un cop assignat l'aprofitament urbanístic, el quadre d'adjudicació de sòl queda de la següent manera:

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES

Finca resultant	Titular	Clau urbanística	Superfície de sòl	Superfície de sostre	Quota % sector
01	Fincas Riana, SL	5-3f	6.422,13 m2	7.706,56 m2	91,74%
02	Ajuntament de Sabadell	d-2	577,99 m2	-	8,26%
Total			7.000,12 m2	7.706,56 m2	100,00%

2.11. Quantificació de la cessió de l'aprofitament urbanístic

De resultes de la consideració dels valors de repercussió determinats en l'apartat d'Avaluació econòmica i financera, el valor total de l'increment de l'aprofitament de l'àmbit és de 94.300,57 €, dels quals el 10% és de cessió obligatòria i gratuïta i lliure de càrregues a l'administració actuant. Aquest 10% de cessió obligatòria es quantifica en 9.430,06 €.

Aquesta quantitat s'assumirà íntegrament pel titular amb drets sobre l'aprofitament urbanístic. Segons els percentatges de participació en l'aprofitament, Fincas Riana, SL, participa del 100% dels drets, és a dir, farà front a la quantitat de **9.430,06 €**.

L'Ajuntament de Sabadell establirà la forma de constitució d'aquesta quantitat.

2.12. Peticions i inscripcions al registre de la propietat

S'interessa al Sr. Registrador de la Propietat competent que procedeixi, d'acord amb el 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 inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, dur a terme i tenir en consideració el següent:

- Amb relació al pagament que correspon a Fincas Riana, SL, de l'import de 9.430,06 € (Iva exclòs), en concepte de substitució econòmica de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, com a resultat del Projecte de reparcel·lació. L'Ajuntament establirà la forma de constitució d'aquesta quantitat. Per aquest motiu, aquesta quantitat no consta com a càrrega urbanística de la finca resultant 01.
- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, reprendre el tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, en el seu cas.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb l'especificat.

2.13. Descripció de les parcel·les resultants

Els criteris generals seguits en aquest Projecte de reparcel·lació són els establerts per l'article 126 del TRLU, i els articles 138 i 139 del RLU:

PARCEL·LA NÚMERO 01

DESCRIPCIÓ

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número 01 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon d'actuació PA01, carrer Manent–carrer de Can Gener, de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), de figura irregular i **6.422,13 m²** de superfície, destinada a sòl industrial, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita:

al **Nord**, amb terreny destinat a sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal (clau d-2).

al **Sud**, confluència amb els carrers de Can Manent i de Can Gener

a l'**Est**, part amb terreny destinat a sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal (clau d-2), i part amb parcel·la resultant número 02, destinada a sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal (clau d-2), que s'adjudica en aquest Projecte a favor de l'AJUNTAMENT DE SABADELL.

a l'**Oest**, amb el carrer de Can Manent.

SUPERFÍCIE SECTOR

91,74% del sector.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sòl: urbà, Zona industrial en illa tancada, subzona f (clau 5-3f)

Sostre: **7.706,56 m²**

TÍTOL

Adjudicació de terrenys pel Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon d'actuació PA01, carrer de Can Manent–carrer de Can Gener, de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), corresponent a l'aportació de les finques descrites amb els números 01, i 02, en la relació de finques aportades en aquest Projecte de reparcel·lació.

ADJUDICATARIS I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

S'adjudica aquesta finca a favor de Fincas Riana, SL. i li correspon pagar **172.792,67 €** (Iva exclòs), és a dir el 100 %, en concepte de despeses d'urbanització, segons el saldo del compte provisional, i en el seu dia i una vegada finalitzades les obres d'urbanització, el saldo definitiu del compte de liquidació.

PARCEL·LA NÚMERO 02

DESCRIPCIÓ.

Urbana. Terrenys destinats a sistema d'espais lliures públics, assenyalats amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon d'actuació PA01, carrer de Can Manent–carrer de Can Gener, de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), de figura irregular i **577,99 m2** de superfície, que limita.

al **Nord i Est**, amb terreny destinat a sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal (clau d-2)

al **Sud i Oest**, amb parcel·la resultant número 01, destinada a sòl industrial, Zona industrial en illa tancada, subzona f (clau 5-3f), que s'adjudica en aquest Projecte a favor de FINCAS RIANA SL.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

Sistema d'espais lliures de caràcter local, Parc veïnal (clau d-2). No li correspon aprofitament.

SUPERFÍCIE SECTOR.

8,26% del sector.

TÍTOL.

Adjudicació de terrenys a l'Ajuntament de Sabadell pel Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon d'actuació PA01, carrer de Can Manent–carrer de Can Gener, de la Modificació puntual del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell en l'àmbit industrial de Can Roqueta (MPG-128), en concepte de cessió obligatòria de sòl públic, en compliment d'allò que disposa l'article 100 del TRLU.

ADJUDICATARI I DRETS ADJUDICATS.

S'adjudica aquesta finca a favor de l'AJUNTAMENT DE SABADELL.

CÀRREGUES.

No li correspon pagar cap cost en concepte de costos d'urbanització, segons el saldo del compte provisional i definitiu.

2.14. Compte de liquidació provisional

D'acord amb les finques resultants el compte de liquidació provisional queda especificat en el quadre següent:

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Finca resultant	Titular	Clau urbanística	Superfície de sòl	Superfície de sostre	Quota % sector	Quota % càrregues urbanització	Compte de liquidació provisional
01	Fincas Riana, SL	5-3f	6.422,13 m2	7.706,56 m2	91,74%	100,00%	172.792,67 €
02	Ajuntament de Sabadell	d-2	577,99 m2	0,00 m2	8,26%	0,00%	0,00 €
Total			7.000,12 m2	7.706,56 m2	100,00%	100,00%	172.792,67 €

ANNEX 1. INFORMACIÓ REGISTRAL.

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

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

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

correspondiente a la solicitud formulada por:

FINCAS RIANA SL.

con DNI/CIF: B64726029

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F21CC87M7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **PARCELA 11A***

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD QUE SUSCRIBE, A CARGO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO DOS Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,

CERTIFICO: Que conforme a la petición realizada por la mercantil Fincas Riana, S.L., solicitada telemáticamente el pasado día veintidós de Abril de dos mil veintiuno, a los efectos de que expida certificación de dominio y cargas relativa a la finca registral número 47.176 de la Sección Primera del Ayuntamiento de Sabadell, en la que conforme a lo dispuesto en el artículo 99.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, se haga constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, y los títulos en virtud de los cuales han adquirido los terrenos, y en base al interés alegado, que califico ajustado a Derecho, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca registral número 47.176 de la Sección Primera del Ayuntamiento de Sabadell -con código registral único: 08101000343998-, de la cual se solicita certificar, tomada de su inscripción 1ª, obrante al folio 138 del tomo 3.360 del Archivo, Libro 1.211 de la expresada Sección y Ayuntamiento, es como sigue:

“Urbana. **Finca 11a, Zona 4G de las resultantes del Proyecto de Compensación del Polígono de Actuación del Sector II "Can Roqueta".** Porción de terreno sita en el término de Sabadell, en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector II de Can Roqueta. Tiene forma irregular y una superficie de tres mil metros doce decímetros cuadrados. Linda: por el Norte, con la calle número Once-b adjudicada a Construvende Fib, Sociedad Limitada; por el Oeste, parte con calle número Dos y parte con la calle número Cinco; por el Este, con terreno destinado a parques vecinales, identificado con el código d2; y por el Sur, con la confluencia de las calles números Tres y Cinco.”



Que conforme al artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2.015, de 24 de Junio, en el día de la fecha no consta la coordinación gráfica georreferenciada de la finca objeto de la presente, con el catastro, en los términos a que dicha Ley 13/2.015 se refiere.

SEGUNDO: Que la finca descrita, objeto de la presente, según su inscripción 5ª, practicada el día **veinticuatro de Septiembre de dos mil ocho, consta inscrita** en pleno dominio, a favor de la entidad **FINCAS RIANA, S.L.**, domiciliada en Barcelona, calle Muntaner, número trescientos treinta y tres, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja número B-359.703, y con C.I.F. número B-64.726.029, por título de adjudicación en la escisión y extinción de la entidad **Fincas Riana, S.A.**, mediante su disolución sin liquidación, y división de su patrimonio en dos partes, una de las cuales, en la que se integra la finca objeto de la presente, se traspasó en bloque a la sociedad de nueva creación **Fincas Riana, S.L.**, habiéndose formalizado todo ello, mediante escritura autorizada el día veintinueve de Noviembre de dos mil siete, por el Notario de Barcelona, Don Enrique Hernández Gajate, número 3.314 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona -en cuanto a la escisión de sociedad, en la hoja número B-65.006, y en cuanto a la constitución de nueva sociedad en la antes referida hoja B-359.703-, que causó dicha inscripción en este Registro, obrante al folio 139 del tomo y Libro referidos en el epígrafe primero de la presente certificación, relativo a la descripción de la finca, al que me remito.

TERCERO: Que la finca registral número 47.176 de la Sección Primera del Ayuntamiento de esta ciudad, objeto de la presente, se halla **libre de cargas**.

CUARTO: A los efectos de lo previsto en el artículo 99.1 el Decreto Legislativo 1/2000, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, se hace constar expresamente que, de los Libros de este Registro **no** resultan otros propietarios ni titulares de derechos reales sobre la finca de que se certifica, durante los cinco años anteriores.

QUINTO: Que con motivo de la expedición de la presente certificación de dominio y cartas, previamente he procedido a la cancelación de una afección fiscal, por haber incurrido en caducidad y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Y, a los efectos legales oportunos, no existiendo presentado en el Libro Diario de Operaciones de esta Oficina, documento alguno, pendiente de causar asiento registral por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, siendo las nueve horas del día de la fecha, libro bajo mi fe pública, el presente documento público -cfr. art. 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2.000-, que firmo digitalmente con sello y código seguro de verificación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 3 a día veintisiete de abril del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 20810127D847CC51

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.: 20810127D847CC51

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

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

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

correspondiente a la solicitud formulada por:

FINCAS RIANA SL

con DNI/CIF: B64726029

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H19FM42**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **PARCELA 11B***

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD QUE SUSCRIBE, A CARGO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO DOS Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,

CERTIFICO: Que conforme a la petición realizada por la mercantil Fincas Riana, S.L., solicitada telemáticamente el pasado día veintidós de Abril de dos mil veintiuno, a los efectos de que expida certificación de dominio y cargas relativa a la finca registral número 47.178 de la Sección Primera del Ayuntamiento de Sabadell, en la que conforme a lo dispuesto en el artículo 99.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, se haga constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio del procedimiento de modificación, y los títulos en virtud de los cuales han adquirido los terrenos, y en base al interés alegado, que califico ajustado a Derecho, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca registral número 47.178 de la Sección Primera del Ayuntamiento de Sabadell -con código registral único: 08101000344001-, de la cual se solicita certificar, tomada de su inscripción 1ª, obrante al folio 141 del tomo 3.360 del Archivo, Libro 1.211 de la expresada Sección y Ayuntamiento, es como sigue:

"Urbana. **Finca 11b, Zona 4G de las resultantes del Proyecto de Compensación del Polígono de Actuación del Sector II "Can Roqueta".** Porción de terreno sita en el término de Sabadell, en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector II de Can Roqueta. Tiene forma irregular y una superficie de cuatro mil metros cuadrados. Linda: por el Norte, y Este, con terreno destinado a parques vecinales, identificado con el código d2; por el Oeste, con la calle número Dos; y por el Sur, con parcela resultante número Once-a, adjudicada en régimen de indivisión a la sociedad Habitatges Municipals de Sabadell, Sociedad Anónima, y al Ajuntament de Sabadell."

Que conforme al artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2.015, de 24 de Junio, en el día de la fecha no consta la



coordinación gráfica georreferenciada de la finca objeto de la presente, con el catastro, en los términos a que dicha Ley 13/2.015 se refiere.

SEGUNDO: Que la finca descrita, objeto de la presente, según su inscripción 3ª, practicada el día **veinticuatro de Septiembre de dos mil ocho, consta inscrita** en pleno dominio, a favor de la entidad **FINCAS RIANA, S.L.**, domiciliada en Barcelona, calle Muntaner, número trescientos treinta y tres, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja número B-359.703, y con C.I.F. número B-64.726.029, por título de adjudicación en la escisión y extinción de la entidad **Fincas Riana, S.A.**, mediante su disolución sin liquidación, y división de su patrimonio en dos partes, una de las cuales, en la que se integra la finca objeto de la presente, se traspasó en bloque a la sociedad de nueva creación **Fincas Riana, S.L.**, habiéndose formalizado todo ello, mediante escritura autorizada el día veintinueve de Noviembre de dos mil siete, por el Notario de Barcelona, Don Enrique Hernández Gajate, número 3.314 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona -en cuanto a la escisión de sociedad, en la hoja número B-65.006, y en cuanto a la constitución de nueva sociedad en la antes referida hoja B-359.703-, que causó dicha inscripción en este Registro, obrante al folio, tomo y Libro referidos en el epígrafe primero de la presente certificación, relativo a la descripción de la finca, al que me remito.

TERCERO: Que la finca registral número 47.178 de la Sección Primera del Ayuntamiento de esta ciudad, objeto de la presente, se halla **libre de cargas**.

CUARTO: A los efectos de lo previsto en el artículo 99.1 el Decreto Legislativo 1/2000, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, se hace constar expresamente que, de los Libros de este Registro **no** resultan otros propietarios ni titulares de derechos reales sobre la finca de que se certifica, durante los cinco años anteriores.

QUINTO: Que con motivo de la expedición de la presente certificación de dominio y cargas, previamente he procedido a la cancelación de once afecciones fiscales, por haber incurrido en caducidad y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Y, a los efectos legales oportunos, no existiendo presentado en el Libro Diario de Operaciones de esta Oficina, documento alguno, pendiente de causar asiento registral por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, siendo las nueve horas del día de la fecha, libro bajo mi fe pública, el presente documento público -cfr. art. 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2.000-, que firmo digitalmente con sello y código seguro de verificación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 3 a día veintisiete de abril del dos mil veintiuno.

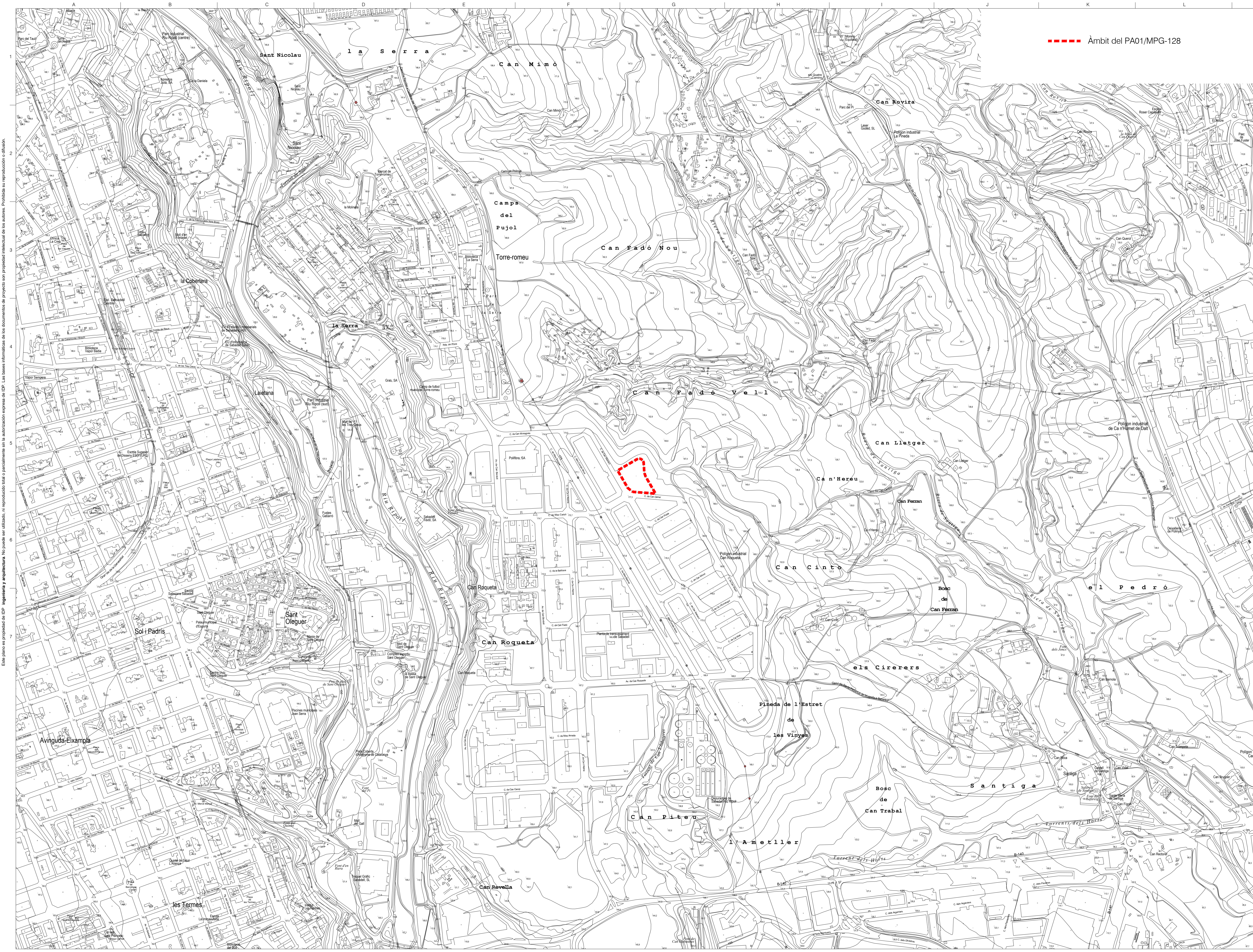


(*) C.S.V. : 20810127C499083C

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.).

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.



----- Àmbit del PA01/MPG-128

Col·laborador



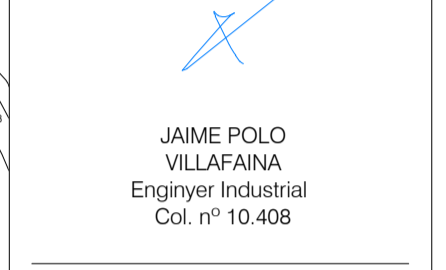
Promotor

FINCAS RIANA SL

Autors del projecte

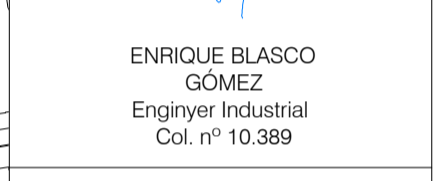


Facultatiu



JAIMÉ POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte
PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
PA01, MPG-128
PGMO SABADELL

Emplaçament
Polígon d'actuació PA01
carrer de Can Manent-
carrer de Can Gener de
Sabadell

Codi
01849

Fase

Data
JULIOL
2024

Versió

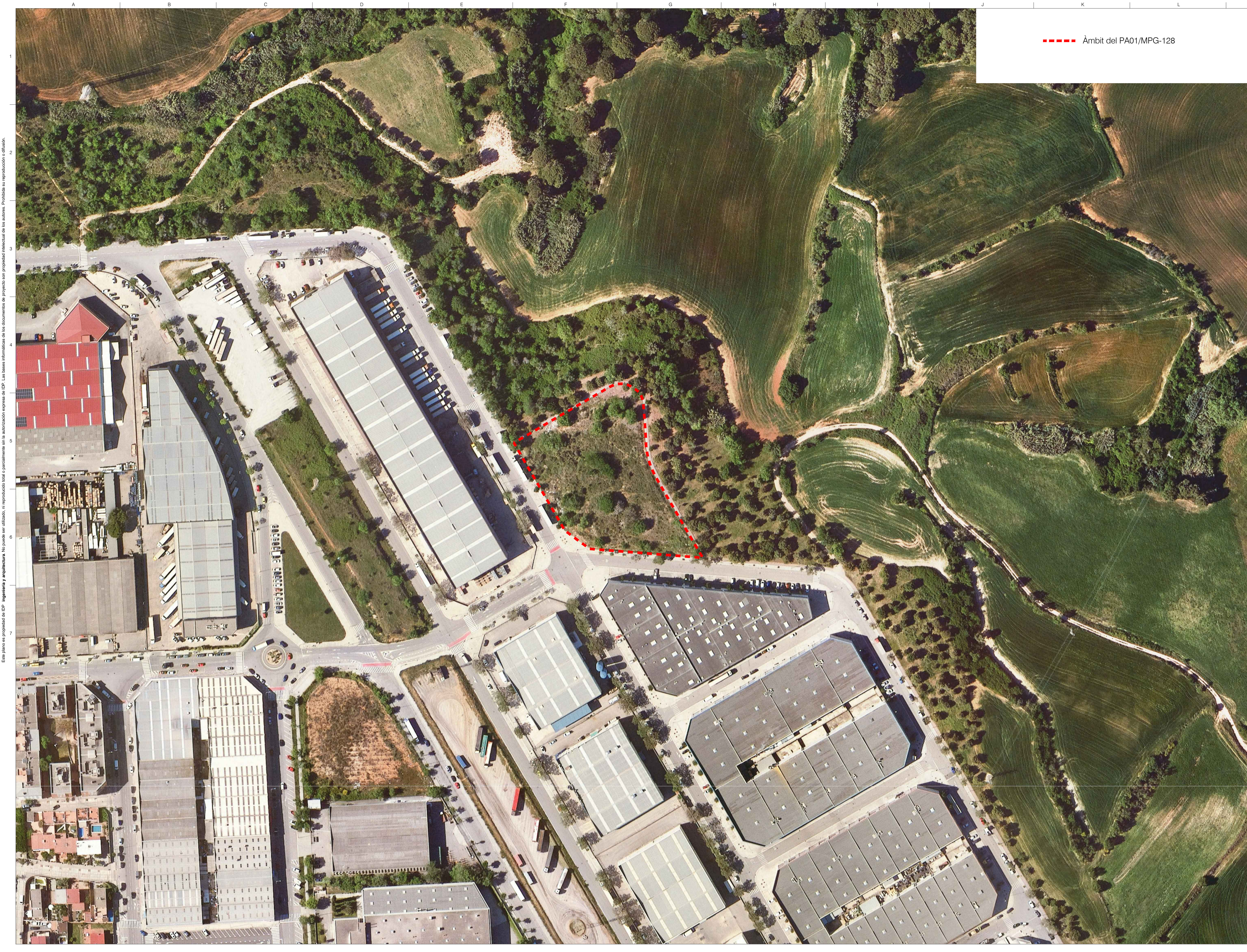
Escala
A1= 1/1.5000 A3= 1/10.000

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol
Situació

Núm. Plànol
R.01

Este plano es propiedad de IDP Ingeniería y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente en la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.



Àmbit del PA01/MPG-128

Col·laborador



Promotor

FINCAS RIANA SL

Autors del projecte



Facultatiu



JAIME POLO VILFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ
PA01, MPG-128
PGMO SABADELL

Emplaçament

Polígon d'actuació PA01
carrer de Can Manent-
carrer de Can Gener
de Sabadell

Codi

01849

Fase

Data

JULIOL
2024

Versió

Escala

A1= 1/1.000 A3= 1/2.000

NOTA: ORIGINALS DIN A1:

Plànol

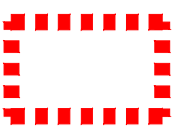
Emplaçament


Núm. Plànol

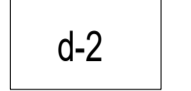
R.02

Este plano es propiedad de IDP. Ingeniería y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente en la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

Este plano es propiedad de IDP Ingeniería y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente en la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

 **MPG-128**
 Sup. Sòl Àmbit A: 7.000,12 m²
 Sup. Sòl Àmbit B: 1.802,96 m²
 Total Sup. Sòl: 8.803,08 m²

 **ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA, SUBZONA F**
 Sup. sòl: 6.422,13 m²


 **SISTEMA LOCAL D'ESPAYS LLIURES, PARC VEÏNAL**
 Sup. sòl: 577,99 m²


Col·laborador
 Ajuntament de Sabadell

Promotor
 FINCAS RIANA SL

Autors del projecte

 ingeniería · medio ambiente · arquitectura

Facultatiu

 JAIME POLO VILAFAINA
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.408

Facultatiu

 ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.389

Projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA01, MPG-128 PGMO SABADELL

Emplaçament
 Polígon d'actuació PA01 carrer de Can Manent-carrer de Can Gener de Sabadell

Codi
01849

Fase

Data
JULIOL 2024

Versió

Escala
 A1= 1/500 A3= 1/1.000

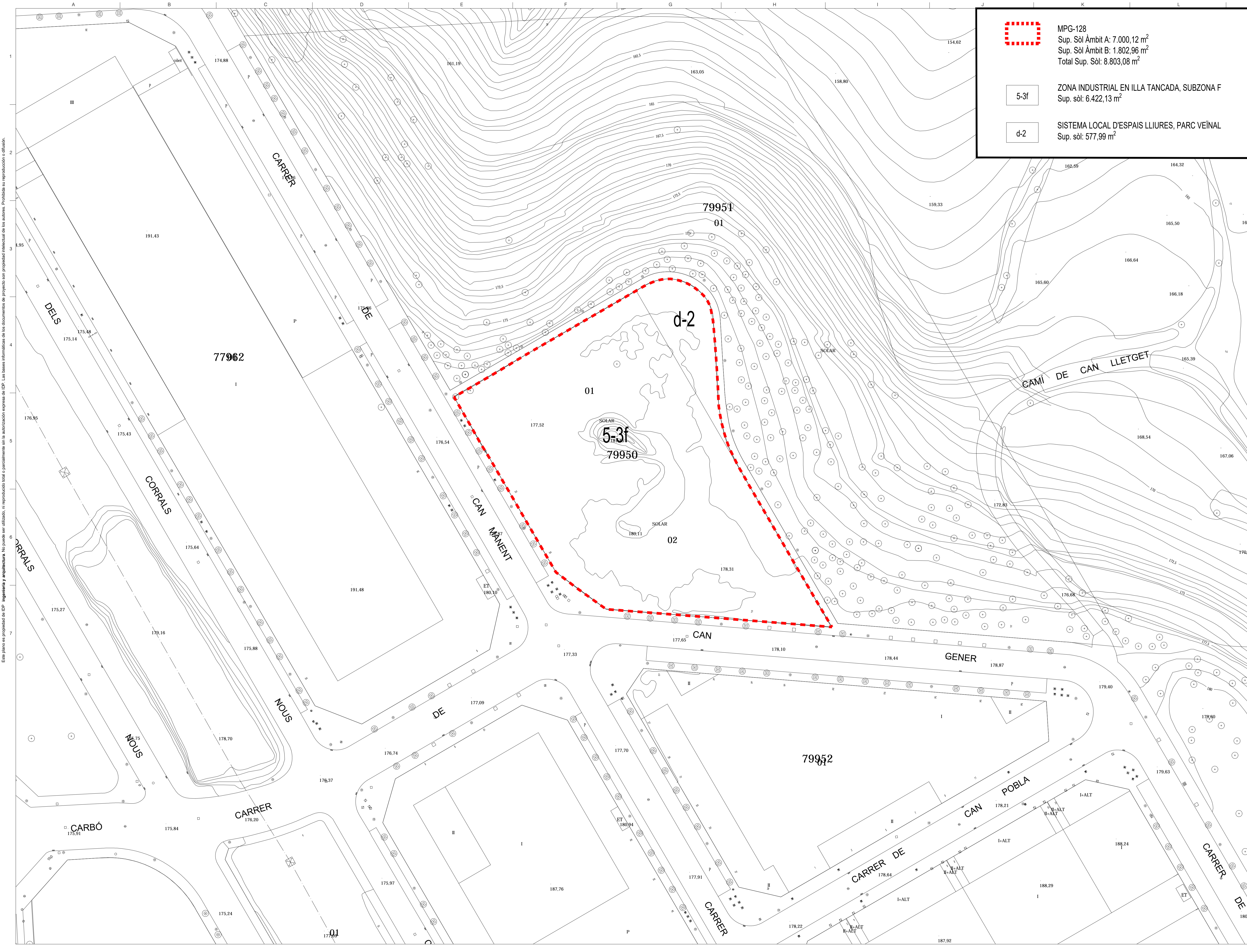
NOTA: ORIGINALS DIN A1.

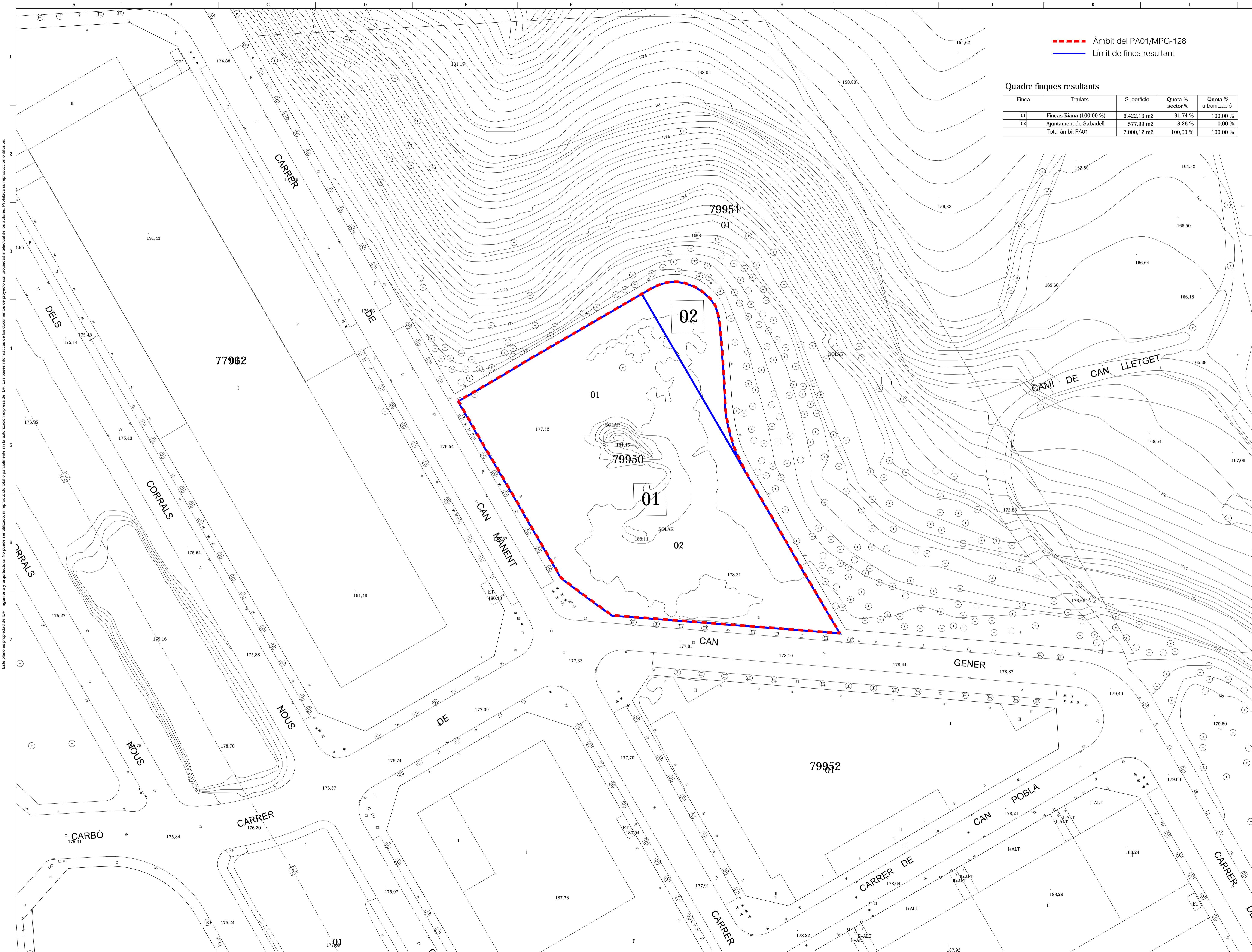
Plànol

Qualificació del sòl
 PA01 / MPG-128

Núm. Plànol

R.03





- - - - Àmbit del PA01/MPG-128
———— Límit de finca resultant

Quadre finques resultants

Finca	Titulars	Superfície	Quota % sector %	Quota % urbanització
01	Fincas Riana (100,00 %)	6.422,13 m2	91,74 %	100,00 %
02	Ajuntament de Sabadell	577,99 m2	8,26 %	0,00 %
Total àmbit PA01		7.000,12 m2	100,00 %	100,00 %

Col·laborador

Ajuntament de Sabadell

Promotor

FINCAS RIANA SL

Autors del projecte

IDP
 ingeniería · medio ambiente · arquitectura

Facultatiu

JAME POLO VILAFAINA
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.408

Facultatiu

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.389

Projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA01, MPG-128 PGMO SABADELL

Emplaçament

Polígon d'actuació PA01 carrer de Can Manent-carrer de Can Gener de Sabadell

Codi

01849

Fase

Data

JULIOL 2024

Versió

Escala

A1= 1/500 A3= 1/1.000

NOTA: ORIGINALS D'IN·AI.

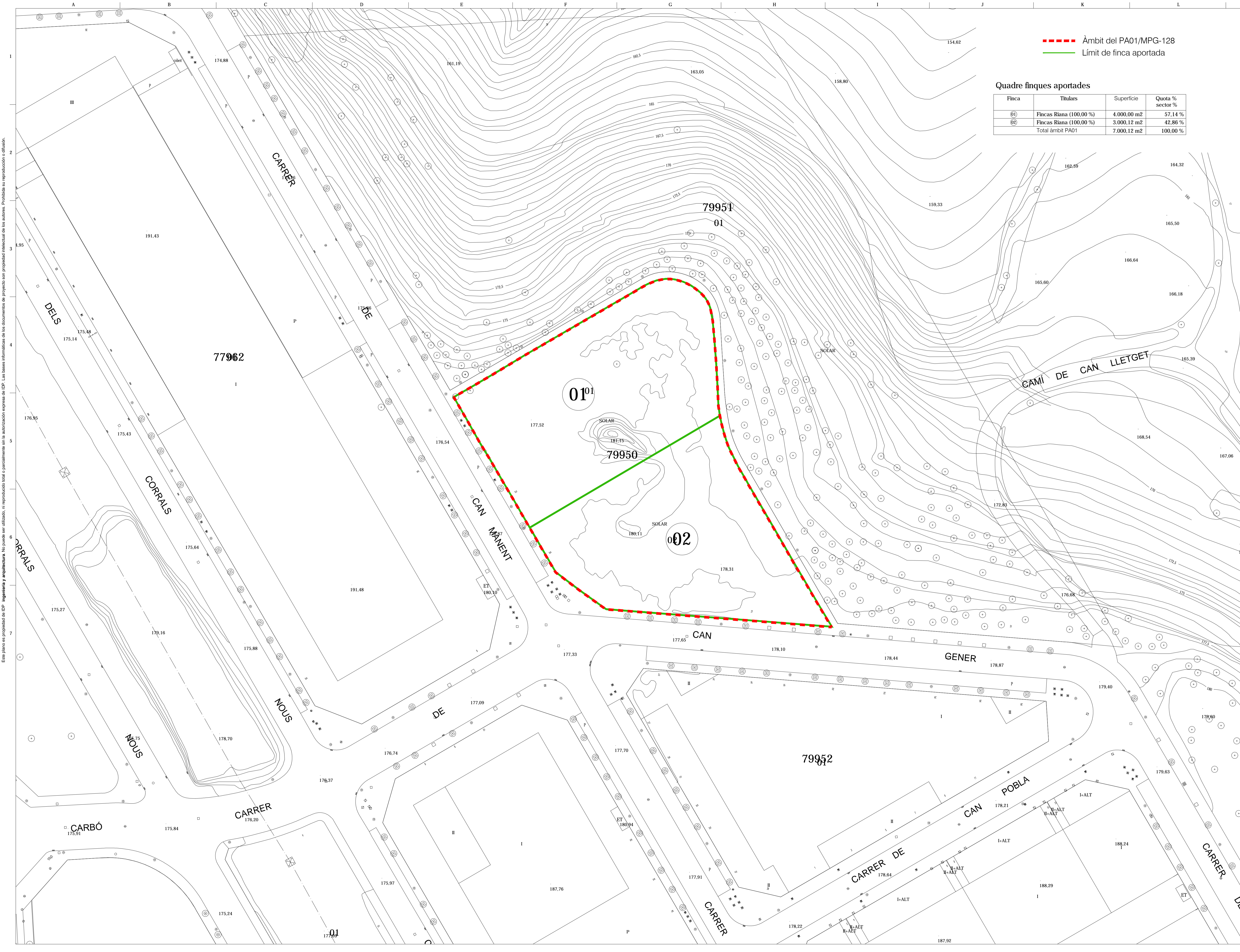
Plànol

Finques resultants

Núm. Plànol

R.05

Este plano es propiedad de IDP Ingeniería y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente sin la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.



- - - - Àmbit del PA01/MPG-128
——— Límit de finca aportada

Quadre finques aportades

Finca	Titulars	Superfície	Quota % sector %
01	Fincas Riana (100,00 %)	4.000,00 m ²	57,14 %
02	Fincas Riana (100,00 %)	3.000,12 m ²	42,86 %
Total àmbit PA01		7.000,12 m ²	100,00 %

Colaborador



Promotor

FINCAS RIANA SL

Autors del projecte



Facultatiu

JAME POLO VILLAFAINA
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.408

Facultatiu

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
 Enginyer Industrial
 Col. nº 10.389

Projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA01, MPG-128 PGMO SABADELL

Emplaçament

Polígon d'actuació PA01 carrer de Can Manent-carrer de Can Gener de Sabadell

Codi

01849

Fase

Data

JULIOL 2024

Versió

Escala

A1= 1/500 A3= 1/1.000

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

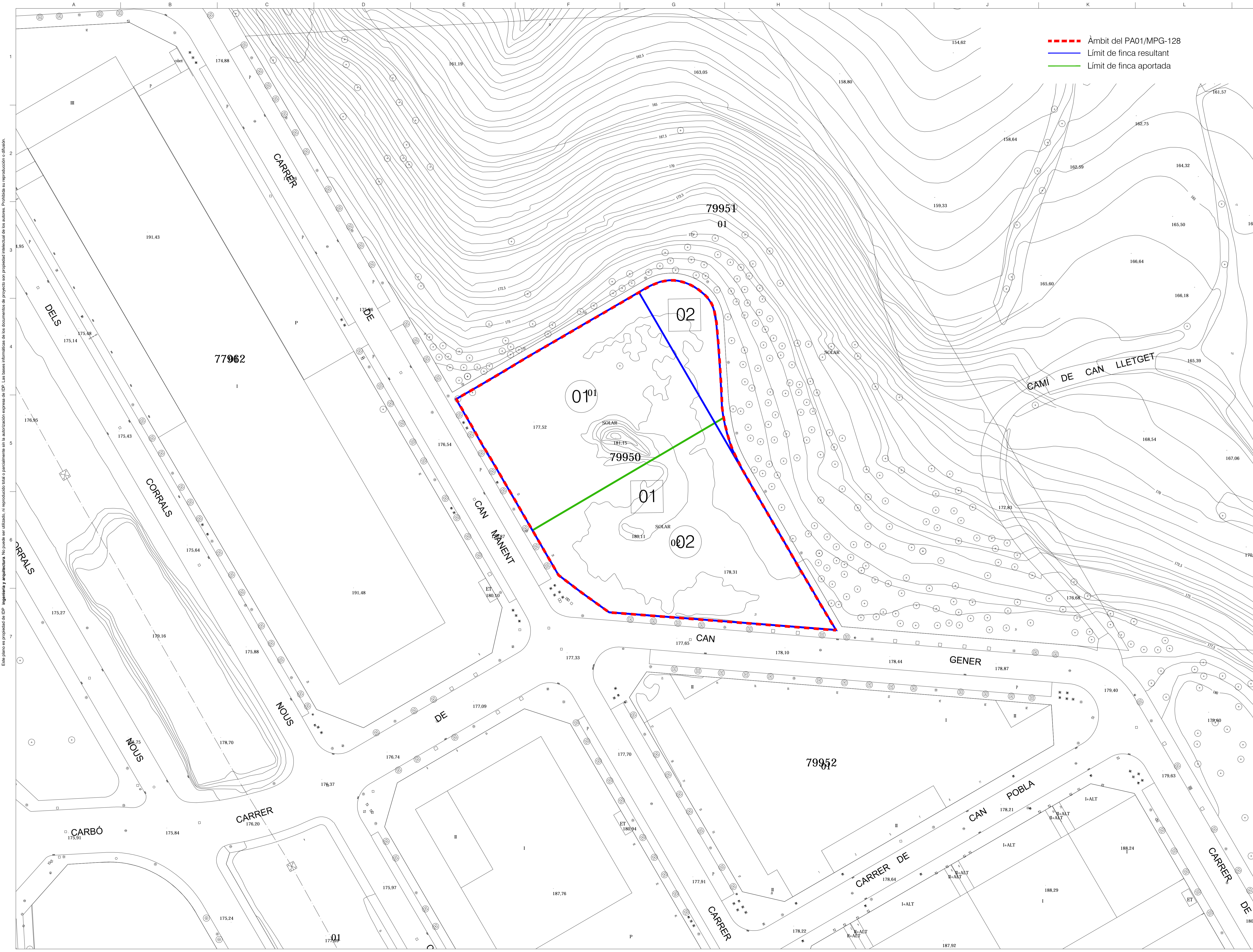
Plànol

Finques aportades




Núm. Plànol

R.04

Este plano es propiedad de IDP Ingenieria y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente sin la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.



- - - Àmbit del PA01/MPG-128
— Límit de finca resultant
— Límit de finca aportada

Col·laborador	Ajuntament de Sabadell
Promotor	FINCAS RIANA SL
Autors del projecte	 ingeniería · medio ambiente · arquitectura
Facultatiu	 JAIME POLO VILFAINA Enginyer Industrial Col. nº 10.408
Facultatiu	 ENRIQUE BLASCO GÓMEZ Enginyer Industrial Col. nº 10.389
Projecte	PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA01, MPG-128 PGMO SABADELL
Emplaçament	Polígon d'actuació PA01 carrer de Can Manent-carrer de Can Gener de Sabadell
Codi	01849
Fase	
Data	JULIOL 2024
Versió	
Escala	A1 = 1/500 A3 = 1/1.000
NOTA: ORIGINALS DIN A1:	
Plànol	Superposició de Finques aportades i Finques resultants
Núm. Plànol	R.06

Este plano es propiedad de IDP Ingeniería y arquitectura. No puede ser utilizado, ni reproducido total o parcialmente sin la autorización expresa de IDP. Las bases informáticas de los documentos de proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.