Col· legi d'Arquitectes de Catalunya

08002 BARCELONA
Plaça Nova, 5
Tel. 93 301 50 00
Fax 93 412 07 88

08500 VIC
laça del Bisbe Oliva,
Tel. 93 889 26 9
Fax 93 889 28 1

08222 TERRASSA
apor Universitari de Terrassa
Carrer de Colom, 11
Tel. 93 731 34 1
Fax 93 731 61 3

08360 CANET DE MAR
arrer de Riera Gavarra, 2
Tel. 93 794 08 2
93 794 17 0
Fax 93 795 41 9

17800 OLOT
Plaça de Clarà, 12,
Tel. 972 27 27 0
Fax 972 27 30 0

25007 LLEIDA
Carrer del Canyeret, 2
Tel. 973 23 40 51
Fax 973 23 07 35

43203 REUS
C/ Camí de Valls, 81-87
Centre Internacional de Negocis'
Tel. 977 30 04 31
Fax 977 30 07 72

08034 BARCELONA
Av. de la Diagonal, 662-664
difici Banca Catalana
Tel. 93 280 15 01
Fax 93 280 25 52

08240 MANRESA
Carrer de l'Arquitec
Oms,
'Torre Lluvi
Tel. 93 875 18 0
Fax 93 875 17 5

08970 ST JOAN DESPI
Plaça Catalunya s/
Edifici Can Negr
Tel. 93 477 29 7
93 477 35 4
Fax 93 373 49 7

17004 GIRONA
Plaça de la Catedral, 8
"Pia Almoina'
Tel. 972 41 27 27
Fax 972 21 41 51

17600 FIGUERES
arrer Peralada, 8 - 2n B
Tel. 972 50 50 33
Fax 972 67 87 26

43003 TARRAGONA
Carrer de Sant Llorenç, 20-22
Tel. 977 23 25 12
Fax 977 23 72 51

43500 TORTOSA
Ramon Berenguer IV, 26
Tel. 977 44 19 72
Fax 977 44 14 04

VISAT	DOCUMENT	PÀGINES	DATA
[redacted]			

DOCUMENT ACREDITATIU DEL SEU VISAT TELEMÀTIC

Treball :

Emplaçament:

Clients:

Arquitectes:

[redacted]

Hash: QAI6VX[redacted]
Hash COAC: Ezgy[redacted]
Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA
PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG
Emplaçament: Del Dos De Maig
Municipi: Manresa
Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J.
LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

[redacted]

El /Els clients	L'/Els arquitectes

LLAR
ARQUITECTURA - INGENIERÍA - URBANISMO

LLAR - BARCELONA

Pg. de Gràcia 8-10, 2º 1ª B
08007 Barcelona
Tel. 93 342 90 74 Fax. 93 342 68 60
barna@llarsa.com

El PDF del Projecte De Reparcel·lació enviat i visat amb el nº: **2007000171,** contenia un parell d'errades que no afecten als paràmetres urbanístics. Sol·licito es visi el nou document modificat, el més aviat possible, degut a la urgència del mateix. Prego disculpin les molèsties.

Barcelona, a 7 de Maig de 2007.

Els arquitectes:

[redacted]

LALINDE - LABARQUILLA
ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.
B-50.754.829

[redacted]

Carlos Lalinde Carlos Labarquilla

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

LLAR
ARQUITECTURA ■ INGENIERIA ■ URBANISMO

Lalinde - Labarquilla Arquitectos y Asociados S.L.
Tel. 976 293986 - Cl. Sepulcro, 46 - 50001 ZARAGOZA
Tel. 93 342 90 74 - Pg. de Gàcia 8-10 2º1ª B 08007 BARCELONA

PPOJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. PE 12,DOS DE MAIG MANRESA

EMPLAÇAMENT: C/Dos de Maig - C/ Ramon Llull – C/ de Fonollar – C/ d'Ausiàs March. MANRESA

PROMOTOR: PROBENESTANT

Novembre 2006

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Introducció

Per encàrrec de, PRO-BENESTANT S.L.U., actuant en el seu nom D. Miguel Loriente Ariza, en qualitat de Conseller delegat de la Societat, es redacta aquest Projecte de reparcel·lació del PE 12, "Dos de maig", de Manresa.

Autor de l'encàrrec

PRO-BENESTANT, S.L.U.
CIF B-63 76 72 48
C/ Còrsega 503 Baixos
08025 Barcelona

en qualitat de Conseller delegat de la Societat
D. Miguel Angel Loriente Ariza amb DNI [redacted]

Emplaçament

El Sector PE12 "Dos de Maig" és el sector entre els C/ Dos de Maig, C/ d'Ausiàs March, C/ de Fonollar i C/ de Ramon Llull de Manresa.

Té una superficie de 7.924 m^2

Autors del Treball

Els arquitectes autors del projecte són:

CARLOS JOSÉ LABARQUILLA BERNAD

ARQUITECTO COL. 1.619 COAA

Nº COLEGIAT 15.523/3 COAC

Nº COLEGIADO 15.523/3 CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

CARLOS LALINDE LAITA

ARQUITECTO COL. 1.744 COAA

Nº COLEGIAT 16.942/0 COAC

Nº COLEGIADO 16.942/0 CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

Ambdós pertanyen al COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN (DELEGACIÓN DE ZARAGOZA), i al COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (DEMARCACIÓ DE BARCELONA), i en representació de la Societat: LALINDE-LABARQUILLA, ARQUITECTOS Y ASOCIADOS, S.L.

C.I.F. B-50.754.829

Nº COL. COAA 10.057

Nº COL. COAC B-50.754.829

DOMICILI: Zaragoza: C/ Sepulcro, 46 - 50.001 Zaragoza
TEL. 976 293986 FAX. 976 391164 admon@llarsa.com
Barcelona: Pg. De Gràcia, 8-10, 2on 1ª B - 08007 Barcelona
TEL. 93 3429074 FAX. 93 3426860 barna@llarsa.com

L'advocat autor del Projecte és:

FRANCISCO PASARÍN RUA

NIF: [redacted]

DOMICILI: Barcelona: C/ Tenor Massini 105,4rt 1ª

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Í N D E X
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

A. Memòria

1. Objecte
2. Descripció de la Unitat reparcelable
3. Marc urbanístic
4. Normativa aplicable
5. Sistema d'actuació
6. Estructura de la propietat
7. Altres interessats
8. Drets resultants
9. Valoració dels Béns i Drets afectats
10. Cost obres d'urbanització

B. Finques aportades

C. Finques resultants

D. Quadre de valoracions i comptes de liquidació provisional

E. ANNEX: Certificat del Registre de La Propietat

F. Documentació gràfica

Plànol 1	Situació i Emplaçament. E: 1/1000	A-2
Plànol 2	Topogràfic actual. Construccions existents E: 1/1000	A-2
Plànol 3	Finques aportades cadastrals i registrals E: 1/1000	A-2
Plànol 4	Ordenació segons Pla de Millora Urbana. Zonificació. E: 1/500	A-2
Plànol 5	Finques resultants E: 1/500	A-2
Plànol 6	Superposició de finques aportades i finques resultants. E: 1/500	A-2

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

A. MEMÒRIA

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

1. OBJECTE

La present reparcel·lació te per objecte l'execució de les previsions contingudes al Pla de Millora Urbana 12, Dos de Maig aprovat definitivament per resolució del Consell de Política Territorial i Obres Públiques de data 19 d'Octubre de 2006.

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

El PMU Dos de Maig, ubicat al sud-oest de la ciutat, prop del riu Cardener, es troba dins el barri de Valldaura. Són uns terrenys delimitats per trama urbana ja consolidada. L'àmbit abasta l'àrea delimitada per els carrers Dos de Maig a l'est, Ramon Llull al nord, Carrer de Fonollar a l'oest i al sud, el Carrer d'Ausiàs Marc.
La superfície de l'àmbit adaptada a aixecaments topogràfics és de 7.924 m².

Segons les especificacions del Pla de Millora Urbana,les característiques són les seguents :

P.M.U. 12	**DOS DE MAIG**		
1	SUPERFÍCIE TOTAL	7.924 m^2	100%
2	SÒL PÚBLIC	4.747 m^2	60%
	VIARI	475 m^2	6%
	ESPAIS LLIURES	4.272 m^2	54%
	EQUIPAMENTS	0 m^2	0%
3	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.177 m^2	40%
4	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	11.886 m^2	
5	SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL	10.697,90 m^2	
6	OCUPACIÓ MÀXIMA	2.960 m^2	
7	EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA	1,50	
8	DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	160 hab/ha	
9	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	126	

L'augment d'habitatges comporta l'augment de cessions a realitzar, atenent Al que estableix la Llei 10/2004 d'Urbanisme en el seu article 94 i el Reglament Parcial de la Llei 2/2002 en el seu article 16.
La part de superfície de cessió corresponent a l'increment de densitat es destina integrament a zona verda, tal i com preveu l'article 16.1.3 del Reglament Parcial de la Llei.

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1)

1	SUPERFÍCIE TOTAL	2.320 m^2	
2	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	8.340 m^2	
3	OCUPACIÓ MÀXIMA	2.000 m^2	86%
4	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	90	

UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2)

1	SUPERFÍCIE TOTAL	857 m^2	
2	SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	3.546 m^2	
3	OCUPACIÓ MÀXIMA	857 m^2	100%
4	NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES	36	

En aquesta unitat s'executaran els 25 habitatges de protecció pública corresponents a la reserva del 20% de sostre d'us residencial i els 11 habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitage assequible, en aquest cas concertats, corresponents a la reserva del 10% de sostre d'ús residencial.
El corresponent projecte de reparcel·lació haurà de preveure la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, que es realitzarà en aquesta unitat edificable.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Tots els terrenys que integren el sector pertanyen al mateix propietari, Pro-benestant, S.L., en virtud d'escritura de compra autoritzada per el Notari de Manresa Don Jaime Bercovitz Rodríguez Cano realitzada el 28 de Febrer de 2005.

Per tant la present reparcel·lació es planteja com un **Projecte de Reparcel·lació de Propietari Únic** segons les disposicions del Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, que assenyala: " En los supuestos de Propietario Único el proyecto de Compensación se limitará a expresar la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllasen que se sitúe el 10% de aprovechamiento que corresponda a la administración actuante."

3. MARC URBANÍSTIC

Resulten d'aplicació les previsions contingudes en les següents normes:

- Reial decret 305/2006 del 18 de Juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text refós de de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions.
- RDLEG 1/1992, d'aprovació dels text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i d'Ordenació Urbana, en allò vigent al tenor de la STC de 20 de març de 1997.
- RD 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.

4. NORMATIVA

Com es desprèn de la normativa del Pla de Millora Urbana 12, Dos de Maig, qualifica les finques incloses de clau D.3 Places i Jardins Urbans, A.1 Vial, clau 1.6a i 1.6ap, i finalment zona SP, zona de servitud.
El Planejament defineix la zona 1.6a i a.6ap de la seguent manera:

REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LES ZONES RESIDENCIALS PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA DOS DE MAIG (CLAU 1.6a I CLAU 1.6aP)

Art 10 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. S'estableix una servitud de pas públic als dos blocs que es defineix al plànol de zonificació i d'ordenació. Aquesta servitud de pas públic afecta la planta baixa en el tram en què és permesa l'edificació en plantes pis i la utilització pública en superfície. No computen a nivell d'edificabilitat. L'alçada lliure mínima per la servitud de pas en planta baixa serà de 3,50 m.
3. S'estableixen servituds de pas públic als dos blocs en forma de porxo que es defineix al plànol de zonificació i d'ordenació. Aquestes servituds de pas públic afecta la planta baixa en el tram en què és permesa l'edificació en plantes pis i la utilització pública en superfície. No computen a nivell d'edificabilitat. L'alçada lliure mínima per a aquestes servituds de pas en planta baixa serà de 3,50 m.
4. Un cop concretada l'edificació, tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació, i no tinguin aprofitament privat en el subsòl, tindran la consideració de sòl públic. A

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a l'oferiment de la cessió d'aquests sòls.

5. Un cop concretada l'edificació, en tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació però en els quals existeixi un aprofitament privat en el subsòl, s'hi establirà una servitud de pas públic. A aquest efecte, la llicència d'edificació quedarà condicionada a la inscripció de la servitud esmentada al registre de la propietat.
6. En les servituds de pas, l'ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de seguretat i salubritat, del manteniment del paviment fins a la capa d'impermeabilització (aquesta no inclosa) i del manteniment de la il·luminació pública.

Art 11 Condicions de l'edificació

1. **Unitats edificables**. Es defineixen 2 unitats edificables a les quals se'ls assigna el sostre i els habitatges màxims corresponents. A la unitat edificable 2 s'executaran la totalitat dels habitatges amb Protecció Oficial, protegits i habitatges objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible corresponents a les reserves del 20% i el 10% del sostre, respectivamment, establertes per la llei d'Urbanisme.
2. **Unitats mínimes d'edificació**. El projecte de reparcel·lació podrà subdividir cadascuna de les dues unitats edificables en més d'una unitat mínima d'edificació. El nombre d'unitats mínimes d'edificació s'haurà de reduir al mínim i caldrà justificar-lo en relació a les necessitats de la reparcel·lació atenent a l'estructura de la propietat existent en aquell moment. A cada unitat mínima d'edificació li correspondrà un únic projecte arquitectònic.
3. **Alineacions i profunditats edificables.** Les alineacions i les profunditats edificables grafiades en els plànols de proposta d'ordenació tenen caràcter de gàlib màxim.
4. **Nombre màxim de plantes**. En els plànols d'ordenació es fixa el nombre màxim de plantes de cada edificació.
5. **Coberta**. La coberta dels edificis haurà de ser plana per a tot el conjunt.
6. **Alçada reguladora**. En els plànols d'ordenació es fixen per a cada unitat edificable les alçades reguladores corresponents. Les alçades reguladores fixades són màximes, essent obligatori assolir una planta menys de les fixades, com a mínim.
7. **Coronament de l'edificació**. A la unitat edificable 1 definida s'haurà d'assegurar la continuïtat del coronament de façana i, si s'escau, dels ràfecs de coberta. La cota de coronament obligatòria del pla de façana s'estableix a un metre per sobre de la cota de l'alçada reguladora definida. A la unitat edificatòria 2 definida s'haurà d'assegurar la continuïtat dels nivells dels forjats, essent la cota de coronament obligatòria del pla de façana un metre per sobre de l'alçada reguladora definida per a cadascun dels edificis.

Art 12 Condicions de parcel·la

1. La parcel·la mínima s'ajustarà a les unitats edificables definides.
2. Si en les unitats edificables s'establís més d'una parcel·la, caldrà que el projecte de reparcel·lació estableixi en aquestes parcel·les les servituds de pas pertinents que garanteixin l'accés als aparcaments privats que se situïn per sota de la rasant definida per al front que limita amb vial al carrers Dos de Maig i al carrer de Fonollar.

Art 13 Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

El sostre màxim edificable i el número màxim d'habitatges és el que estableix el Pla General:

- sostre màxim edificable: 11.886 m2
- nombre màxim d'habitatges: 126 habitatges

S'estableix un sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges per a cada unitat edificable definida:

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1)	8.340 m^2 st	90 habitatges
UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2)	3.546 m^2 st	36 habitatges

En aquesta unitat s'executaran els 25 habitatges de protecció pública corresponents a la reserva del 20% de sostre residencial i els 11 habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitage assequible, en aquest cas concertats, corresponents a la reserva del 10% de sostre residencial.
La cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, es realitzarà en aquesta unitat edificable i es determinarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Art 14 Ocupació màxima
L'ocupació màxima es fixa en 2.857 m2.
S'estableix una ocupació màxima per a cada unitat edificable definida:

UNITAT EDIFICABLE 1 (UE1)	2.000 m^2	86%
UNITAT EDIFICABLE 2 (UE2)	857 m^2	100%

Art 15 Usos admesos

1. S'estableixen com a admesos els usos següents:
    - Habitatge plurifamiliar
    - Comercial
    - Oficines i serveis
    - Restauració
    - Indústria artesanal
    - Aparcaments
    - Educatiu
    - Esportiu
    - Sanitari - assistencial
    - Cultural
    - Associatiu
    - Serveis públics - administratius
2. L'ús sanitari - assistencial no comprèn els tanatoris.
3. En planta baixa no s'admetrà l'ús residencial.

Art 16 Urbanització
L'àmbit d'urbanització a executar a càrrec del sector inclourà fins a la reposició de la totalitat de la vorera circumdant de l'àmbit del pla de Millora Urbana, tal i com s'indica al plànol 02 (*Estat actual. Aixecament topogràfic, estructura de la propietat, usos i activitats existents*)

5. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El PMU fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de **compensació bàsica**.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys compresos dins de l'àmbit de l'àrea de Pla de Millora Urbana pertanyen a un únic propietari.

Finca	Ref. cadastral	Propietari	Adreça propietari
1	1700001		
2	1700002	Pro-benestant, S.L.	C/ Còrsega , 503, baixos
3	1700003	CIF. B-63767248	08025 Barcelona
4	1700004		

7. ALTRES INTERESSATS

Per a la seva notificació, s'adjunten les dades de l'entitat bancària amb la que es va signar el prèstec :
Caixa d´estalvis de Sabadell
Carrer Gracia, Nº 17-29
08201 Sabadell (BARCELONA)

8. DRETS RESULTANTS

Els drets resultants es computen per unitats de valor que equivalen al valor d'un metre quadrat de sostre resultant, mesurat en €/m2..

El sòl destinat a vials no es computa als efectes d'adjudicació de sòl, salvant aquelles porcions de vial que han estat obtingudes per via d'expropiació, tot això en aplicació de l'art. 120.5 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Text Refós 1/2005 de la Llei 10/2004, de 24 de Desembre.

Els drets que corresponen a cada finca es recullen en el **quadre número 1.**

En aquest sentit l'art. 120.1.b) de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Text Refós 1/2005 de la Llei 10/2004, de 24 de Desembre.
–citada- disposa que:

"les finques resultants es valoren de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament urbanístic al polígon d'actuació urbanística de què es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació d'aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'art. 37.

Les parcel·les contingudes en el present projecte tenen la classificació de zona 16 i 16a, i diferències en els usos, per tant a l'existir diferents zones resulta necessari aplicar els coeficients de ponderació establerts a l'art. 37 del text Refós 1/2005 de la Llei 10/2004, de 24 de Desembre.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Quadre 1

DRETS RESULTANTS					
Finca Aportada	illa-parcel.la	Adreça	Sup. Real	% particip.	DRETS APORTATS unitats de valor: €
1	1700001DG0210A0001DB	C/de Fonollar i C/Ramon Llull.	375,25	4,74%	324.333,40
2	1700002DG0210A0001DB	C/ Dos de Maig	1252,05	15,80%	1.082.162,90
3	1700003DG0210A0001IB	C/de Fonollar i C/d'Ausiàs March	2594,30	32,74%	2.242.286,82
4	1700004DG0210A0001JB	C/de Fonollar	3702,40	46,72%	3.200.031,88
total			**7.924,00**	**100,00%**	**6.848.815,00**

Annex al quadre 1

Càlcul de coeficiens de ponderació

Prenent el <u>mòdul d' HPO</u> (1.514,24€/m2) i aplicant-li un 0,20 (valor màxim de repercusió del sól) i un 0,85 (relació entre sup. construïda i sup. útil)

1.514,24 x 0,85 x 0,20 = **257,42** €/m2

Per a l'<u>habitatge concertat</u>, amb el seu mòdul corresponent (1.703,52€/m2)

1.703,52 x 0,85 x 0,23 = **333,04** €/m2

Per a l'habitage l<u>liure</u>, prenem un valor de venda 3.435,29 €/m2

3.435,29 x 0,85 x 0,25 = **730,00** €/m2

Els <u>locals comerciales</u>

1.882,35 x 0,85 x 0,25 = **400,00** €/m2

SUP. TOTAL ÀMBIT	7.924,00	m2				
Edificabilitat total	**11.886,00**	**m2**				
Edificabilitat residencial	10.697,40	m2	HPO 20%	=	2.139,48	m2
			Concert. 10%	=	1.069,74	m2
			Lliure	=	7.488,18	m2
Edificabililitat comercial	1.188,60	m2				
Espais lliures	4.272,00	m2				
Viari	475,00	m2				
TOTAL HABITATGES	**126**					
DENSITAT (habitatge/Ha)	**160**					

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Aprofitament econòmic

HPO	2.139,48	x	257,42 €	=	550.746,65	€
Concert	1.069,74	x	333,04 €	=	356.264,24	€
Lliure	7.488,18	x	730,00 €	=	5.466.364,85	€
Comercial	1.188,60	x	400,00 €	=	475.439,26	€
Aprofitament total					**6.848.815,00**	€
Aprofitament mitjà	**5.513.079,81 €**	/	11.886,00m^2	=	**576,2086**	**€/m2**

Costos d'urbanització

Total costos urbanització			**897.220,69**	€ IVA incl
Participació Ajuntament costos	10%	=	89.722,07	€ IVA incl

Càlcul cessió 10% de l'aprofitament per a l'Ajuntament

Participació Ajuntament costos urbanització					89.722,07 €
10% aprofitament	6.848.815,00	x	10%	=	**684.881,50** €
10% aprofitament - 10% Part costos urb	684.881,50 € - 89.722,07 €			=	**595.159,43** €

Cessió R2

Locals comercials	164 m2	x	400,00 €	=	65.600,00 €
HPO	1.894 m2	x	257,42 €	=	487.553,48 €
TOTAL					553.153,48 €

La diferència 595.159,43 € - 553.153,48 € = **42.005,95 €** es pagarà en efectiu, tal i com contempla l'article 43.4 del Reglament (Decret 305/2006), que fa referència a l'article 120.1.d del TRLU.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

9. VALORACIONS DE BÉNS I DRETS AFECTATS

Pel que fa al béns i drets afectats, tals com plantacions, obres, edificacions i instal·lacions; i així com servituds, càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altre incompatible amb el planejament, que es valoren en aquest punt, aquests es regulen per la següent normativa:

Pel que fa a les càrregues registrals incompatibles amb el planejament cal estar a allò que preveu l'art. 11 del RD 1093/1997, de 4 de juliol,

> "Artículo 11. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.
>
> Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:
>
> 1.- Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación."

Actualment existiexen unes naus industrials en desús que incompleixen el Planejament vigent per el que es procedirà a l'enderrocament de les mateixes. Al tractar-se d'un propietari únic, no es tindrà en compte el valor d'aquestes construccions, alliberant per tant a l'Ajuntament del seu percentatge de participació en els teòrics costos d'indemnització.

10. COST OBRES D'URBANITZACIÓ

Segons el descrit a l'article 144 del R.D. 305/2006, es valoren els costos d'Urbanització :

La valoració del cost de les obres bàsiques d'urbanització és el següent:

Cost obres d'urbanització bàsiques 321.340,76 €
IVA 16% 51.414,52 €
Total cost obres d'urbanització bàsiques 372.755,28 € IVA inclós

Cost obres d'urbanització complementàries 375.776,75 €
IVA 16% 60.124,28 €
Total cost obres d'urbanització complementàries 435.901,03 € IVA inclós

Despeses de gestió 53.478 €
IVA 16% 8.556,48 €
Total despeses de gestió 62.034,48 € IVA inclós

Cost urbanització **870.690,79 € IVA inclós**

Enderrocs **26.529,90 € IVA inclós**

Total despeses 897.220,69 € IVA inclós

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

B. FINQUES APORTADES

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

La superfície de l'àmbit adaptada a aixecaments topogràfics és de 7.924 m². Aquesta superfície és superior a la suma de les superfícies de les finques aportades que apareixen en registre: 7.595 m^2. Aquesta diferència d'escreix en 329 m^2 representa el 4% de la superfície registrada. Segons l'article 298.3 del Reglament hipotecari, si l'excés de cabuda no supera la vigèsima part de la ja inscrita es solicitarà al registrador una rectificació de cabuda mitjançant el present projecte de reparcel·lació.

FINCA APORTADA 1

TITULAR I DRET: Pertany a Pro-Benestant, Societat Limitada en Ple Domini, per compra en escriptura autoritzada pel Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, el 28 de Febrer de 2005.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA**,** porció de terreny edificable situat a Manresa, amb façana als carrers Fonollar i Ramon Llull, que te forma triangular, amb una extensió superficial de tres-cents setanta-cinc metres quadrats i llinda: davant, Oest amb el carrer de Fonollar, dreta entrant Sud, finca de la que procedeix la més gran de la que es segrega, esquerra, altre Front, Nord, amb el carrer Ramon Llull; i fons, Est, amb la confluència o vèrtex format per els límits Nord-Sud.
En aquesta finca es situen dues edificacions existents que ocupen 14 i 30 m^2 respectivament que son 2 centres de transformació i que s'enderrocaran al corresponent projecte d'urbanització un cop traslladats els equips que hi contenen, ja que incompleixen el planejament vigent.

CONDICIONS CÀRREGUES I LIMITACIONS: Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries per termini de cinc anys a comptar des del dia 14 de desembre de 2004, quan lliberada per 2.103,54 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 7, de la finca número 10418, obrant al full 108 del volum 2212 de l'arxiu, llibre 841 de manresa.
Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta finca i altres, per termini de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 57.096,15 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 8, de la finca número 10418, obrant al full 108 del volum 2212 de l'arxiu, llibre 841 de manresa.
Gravada amb la HIPOTECA constituïda sobre la finca d'aquest número i tres més, per la Companyia "PRO-BENESTANT, SOCIEDAD LIMITADA", a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en GARANTIA d'un prèstec de CINC MILIONS D'EUROS de capital; del pagament dels interessos ordinaris de CENT SETANTA-CINC MIL EUROS; dels interessos de la demora de SET-CENTS MIL EUROS; i de TRES-CENTS TRENTA-NOU MIL QUATRE-CENTS EUROS, per costes. El TERMINI de durada del prèstec compren des de la data d'aquest contracte fins el dia vint-i-vuit de febrer de dos mil deu. La primera quota mixta ha de fer-se efectiva el dia vint-i-vuit de març de dos mil vuit i l'última el dia vint-i-vuit de febrer de dos mil deu. La primera fase durarà el període de temps comprès entre la data d'aquesta escriptura i transcurreguts tres mesos a partir de la data de finalització de carència més fracció del mes, essent aplicable durant aquest període el tipus d'interés nominal anual del TRES COMA CINQUANTA PER CENT; mitjançant escriptura otorgada el vint-i-vuit de febrer de dos mil cinc, davant el Notari En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, segons resulta de la inscripció 9, practicada amb data 9 de maig de 2005, de la finca número 10.418-N, obrant al full 109, del volum 1121 de l'arxiu; llibre 841 de Manresa; responent de DOS-CENTS QUARANTA MIL EUROS de principal de prèstec; de VUIT MIL QUATRE-CENTS EUROS d'interessos; de TRENTA-TRES MIL SIS-CENTS EUROS d'interessos de demora; i de TRENTA-TRES MIL CENT EUROS per costes i gastos.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Finca número 10418, obrant el full 109, del volum 2212 de l'arxiu, llibre 814 de Manresa.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1700001DG0210A0001DB

QUANTIA DEL SEU DRET A LA REPARCEL·LACIÓI CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES RESULTANTS: Li correspon en funció de la proporció que representa la seva superfície respecte de les aportacions, una participació del 4.74% en l'aprofitament urbanístic total.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA APORTADA 2

TITULAR I DRET: Pertany a Pro-Benestant, Societat Limitada en Ple Domini, per compra en escriptura autoritzada per el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, el 28 de Febrer de 2005.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA**,** porció de terreny de cabuda aproximada tretze rees i noranta-cinc cent rees que queda reduïda la seva més gran anterior extensió, després d'haver-se segregar de la mateixa una superfície de seixanta-tres mil quatre-cents quaranta-quatre pams quadrats a favor de la societat Portabella i Perera, i haver-se destinat a vials la resta, situat a Manresa, partida anomenada del Cos; llinda actualment a l'Est amb el carrer Dos de maig, al Sur i a l'Oest camb hereus de Don José Alter i a Nord amb el carrer Ramon llull.

CONDICIONS CÀRREGUES I LIMITACIONS: Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta i altres finques, per termini de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 57.096,15 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 12, de la finca número 197, obrant al full 45 del volum 2368 de l'arxiu, llibre 997 de Manresa.
Gravada amb la HIPOTECA constituïda sobre la finca d'aquest número i tres més, per la Companyia "PRO-BENESTANT, SOCIEDAD LIMITADA", a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en GARANTIA d'un prèstec de CINC MILIONS D'EUROS de capital; del pagament dels interessos ordinaris de CENT SETANTA-CINC MIL EUROS; dels interessos de la demora de SET-CENTS MIL EUROS; i de TRES-CENTS TRENTA-NOU MIL QUATRE-CENTS EUROS, per costes. El termini de durada del prèstec compren des de la data d'aquest contracte fins el dia vint-i-vuit de febrer de dos mil deu. La primera quota mixta s'ha de fer efectiva el dia vint-i-vuit de febrer de dos mi vuit i l'última el vint-i vuit dfe febrer de dos mil deu. La primera fase durarà el període de temps comprès entre la data d'aquesta escriptura i transcurreguts tres mesos a partir de la data de finalització de carència més fracció del mes, essent aplicable durant aquest període el tipus d'interés nominal anual del TRES COMA CINQUANTA PER CENT; mitjançant escriptura otorgada el vint-i-vuit de febrer de dos mil cinc, davant el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, segons resulta de la inscripció 13, practicada amb data 9 de maig de 2005, de la finca número 197-N, obrant al full 45 de Manresa;, del volum 2368 de l'arxiu; llibre 997 de manresa; responent de NOU-CENTS DIVUIT MIL EUROS de principal de prèstec; de TRENTA DOS MIL CENT TRENTA EUROS. d'interessos; de CENT VINT-I,VUIT MILCENC-CENTS VINT EUROS d'interessos de demora; i de SETANTA-NOU MIL EUROS per costes i gastos.
Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta finca i atres, per termini de de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 62.144,00 euros, segons s'indica al marge de l'inscripció 13, de la finca número 197, obrant el full 45 del volum 2368 de l'arxiu, llibre 997 de Manresa.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Finca número 197, obrant el full 45, del volum 2368 de l'arxiu, llibre 997 de Manresa.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1700002DG0210A0001DB

QUANTIA DEL SEU DRET A LA REPARCEL·LACIÓ I CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES RESULTANTS: Li correspon en funció de la proporció que representa la seva superfície respecte de les aportacions, una participació del 15.80% en l'aprofitament urbanístic total.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA APORTADA 3

TITULAR I DRET: Pertany a Pro-Benestant, Societat Limitada en Ple Domini, per compra en escriptura autoritzada per el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, el 28 de febrer de 2005.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA**,** porció de terreny situada a l'inici de La Irla, carrer d'Ausias March, número setze, de Manresa, de dos mil trenta-cinc metres quadrats, equivalents a cinquanta-tres mil vuit-cents seixanta-sis pams quadrats.- Llinda: al front, amb el carrer Ausias March, a la línia de seixanta-sis metres trenta-quatre centímetres; a l'esquerra, amb el carrer Fonollar, a la línia de trenta-set metres. I al fons, amb els hereus de Don José Alter Alavedra i amb Doña Maria Rosa Gomis Abadal.

CONDICIONS CÀRREGUES I LIMITACIONS: Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, per termini de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 590,97 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 4, de la finca número 29164, obrant al full 70 del volum 1999 de l'arxiu, llibre 628 de manresa.
Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta i altres finques, per termini de cinc anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 57.096,15 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 5, de la finca número 29164, obrant al full 70 del volum 1999 de l'arxiu, llibre 628 de manresa.
Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta i altres finques, per termini de cinc anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada 62.144euros, segons s'indica al marge de la inscripció 6, de la finca número 29164, obrant al full 70 del volum 1999 de l'arxiu, llibre 628 de manresa.
Gravada amb la HIPOTECA constituïda sobre la finca d'aquest número i tres més, per la Companyia "PRO-BENESTANT, SOCIEDAD LIMITADA", a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en garantia d'un prèstec de CINC MILIONS D'EUROS de capital; del pagament dels interessos ordinaris de CENT SETANTA-CINC MIL EUROS; dels interessos de la demora de SET CENTS MIL EUROS; i de TRES CENTS TRENTA-NOU MIL QUATRE-CENTS EUROS, per costes. El TERMINI de durada del prèstec compren des de la data d'aquest contracte fins el dia VINT-I-VUIT DE FEBRER DE DOS MIL DEU. La primera quota mixta s'ha de fer efectiva el dia vint-i-vuit de febrer de dos mi vuit i l'última el vint-i vuit dfe febrer de dos mil deu. La primera fase durarà el període de temps comprès entre la data d'aquesta escriptura i transcurreguts tres mesos a partir de la data de finalització de carència més fracció del mes, essent aplicable durant aquest període el tipus d'interés nominal anual del TRES COMA CINQUANTA PER CENT; mitjançant escriptura otorgada el vint-i-vuit de febrer de dos mil cinc, davant el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, segons resulta de la inscripció 6, practicada amb data 9 de maig de 2005, de la finca número 29164, obrant al full 70 de Manresa;, del volum 1999. de l'arxiu; llibre 628 de manresa; responent de UN MOLÍ TRES-CENTS TRENTA-VUIT EUROS de principal de prèstec; de QUARANTA SIS-MIL VUIT-CENTS TRENTA EUROS. d'interessos; de cent VUITANTA-SET MIL TRES-CENTS VINT EUROS d'interessos de demora;i de NORANTA MIL EUROS per costes i gastos.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Finca número 29164, obrant el full 70, del volum 1999 de l'arxiu, llibre 628 de Manresa.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1700003DG0210A0001IB

QUANTIA DEL SEU DRET A LA REPARCEL·LACIÓI CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES RESULTANTS: Li correspon en funció de la proporció que representa la seva superfície respecte de les aportacions, una participació del 32.74% en l'aprofitament urbanístic total.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA APORTADA 4

TITULAR I DRET: Pertany a Pro-Benestant, Societat Limitada en Ple Domini, per compra en escriptura autoritzada per el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, el 28 de febrer de 2005.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: URBANA**,** solar situat a l'inici de la Irla, carrer Fonollar, sense número, de Manresa, amb una superfície de tres mil vuit-cents metres quadrats, equivalents a cent mil cinc-cents vuitanta-sis pams quadrats.- Llinda: al front , amb el carrer Fonollar a la lína de setanta-un metres cinc decímetres; a l'esquerra, salejant, amb els hereus de Don José Alter Alavedra, a la línia de quaranta-nou metres; a la dreta, sortint, amb terreny de les Forces Hidroelèctiques del Segre, S.A., a la línia de cinquanta-un metres, cinquanta decímetres quadrats; i al fons, amb Doña María Rosario Gomis Abadal, a la línia de setanta-quatre metres.
En l'actualitat hi existeixen tres edificacions que ocupen 2.821 m^2 aproximadament, i que consten en una nau central de planta baixa amb coberta a dues aigües, una nau perimetral també de planta baixa i una nau aïllada de planta baixa que es troben en desús i que seran enderrocades, ja que incompleixen el planejament vigent.

CONDICIONS CÀRREGUES I LIMITACIONS: Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta i altres finques, per termini de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 57.096,15 euros, segons s'indica al marge de la inscripció 6, de la finca número 8945, obrant al full 222 del volum 2193 de l'arxiu, llibre 802 de Manresa.
Gravada amb la HIPOTECA constituïda sobre la finca d'aquest número i tres més, per la Companyia "PRO-BENESTANT, SOCIEDAD LIMITADA", a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en GARANTIA d'un prèstec de CINC MILIONS D'EUROS de capital; del pagament dels interessos ordinaris de CENT SETANTA-CINC MIL EUROS; dels interessos de la demora de SET CENTS MIL EUROS; i de TRES CENTS TRENTA-NOU MIL QUATRE-CENTS EUROS, per costes. El TERMINI de durada del prèstec compren des de la data d'aquest contracte fins el dia VINT-I VUIT DE FEBRER DE DOS MIL DEU. La primera quota mixta s'ha de fer efectiva el dia vint-i-vuit de febrer de dos mi vuit i l'última el vint-i vuit dfe febrer de dos mil deu.º La primera fase durarà el període de temps comprès entre la data d'aquesta escriptura i transcurreguts tres mesos a partir de la data de finalització de carència més fracció del mes, essent aplicable durant aquest període el tipus d'interés nominal anual del TRES COMA CINQUANTA PER CENT; mitjançant escriptura otorgada el vint-i-vuit de febrer de dos mil cinc, davant el Notari de Manresa En Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, segons resulta de la inscripció 7, practicada amb data 9 de maig de 2005, de la finca número 8945-N, obrant al full 222 de Manresa;, del volum 2173. de l'arxiu; llibre 802 de manresa; responent de DOS MILIONS CINC-CENTS QUATRE MIL EUROS de principal de prèstec; de VUITANTA-SET MIL SIS-CENTS QUARANTA EUROS d'interessos; de TRES-CENTS CINQUANTA MIL CINC-CENTS SEIXANTA EUROS d'interessos de demora;i de CENT QUARANTA VUIT MIL TRES-CENTS EUROS per costes i gastos.
Es troba afecta al pagament de les liquidacions complementàries, aquesta finca i latres, per termini de de CINC anys a comptar des del dia 9 de maig de 2005, quedant lliberada per 62.144,00 euros, segons s'indica al marge de l'inscripció 7, de la finca número 8945, obrant el full 222 del volum 2173 de l'arxiu, llibre 802 de Manresa.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Finca número 8945, obrant el full 222, del volum 2173 de l'arxiu, llibre 802 de Manresa.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1700004DG0210A0001JB

QUANTIA DEL SEU DRET A LA REPARCEL·LACIÓI CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES RESULTANTS: Li correspon en funció de la proporció que representa la seva superfície respecte de les aportacions, una participació del 46.72% en l'aprofitament urbanístic total.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

C. FINQUES RESULTANTS

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA RESULTANT R1

SITUACIÓ: Parcel·la que s'assenyala amb la lletra R-1 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PE12, Dos de Maig.

DESCRIPCIÓ: Urbana Porció de terreny de forma rectangular situada a Manresa, amb front al carrer de Fonollar, cantonada carrer Ramon Llull. Té una superfície de **dos mil tres-cents vint metres quadrats**. Termeneja: Al nord en línia de 20 m. amb Itinerari arbrat (A.1) municipal, al sud en línia de vint-i-set metres amb Places i Jardins Urbans municipals(D.3), a l'est en línia de noranta-sis metres amb un retranquieg a Places i Jardins Urbans (D.3) amb i a l'oest, amb línia de de noranta-sis metres quinze centímetres amb carrer de Fonollar.

EDIFICABILITAT: 8.340,18 m^2 de sostre, dels quals 852 m^2 és sostre comercial, 7.488,18 m^2 és sostre residencial lliure.

Nº MÀXIM D'HABITATGES: 90

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el ple domini per subrrogació real, a Pro-Benestant S.L., amb CIF. B-63767248 i domicili a C/Córsega , 503 baixos, 08025 Barcelona.

VALOR: 5.807.171,40 €

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA: Les que consten a les finques aportades que no han estat declarades incompatibles amb el planejament.
Gravada amb una Hipoteca a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en garantia d'un prèstec de quatre milions vuit mil vuit-cents vuitanta-vuit mil sis-cents vuitatna-dos euros i vuitanta-sis cèntims d'euro de capital; del pagament dels interessos ordinaris de cent setanta-un mil cent tres euros i nouranta cèntims d'euro; dels interessos de la demora de sis-cents vuitanta-quatre mil quatre-cents quinze euros i seixanta cèntims d'euro; de tres-cents trenta-un mil vuit-cents quaranta-tres euros amb setanta-nou cèntims d'euros, per costos i de cent dinou mil dos-cents setanta-nou euros amb noranta-set cèntims d'euro per liquidacions complementàries.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el que prescriu l'art. 126 del Reglament de Gestió Urbanística, aquesta finca resta afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del Compte de Liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació del PE12 Dos de Maig, en la quantitat de 756.246,11 €, + IVA, corresponent en conjunt al 100% de coeficient de participació en la finca i el 97.77% en la reparcel·lació, i en el seu dia al saldo del Compte de Liquidació Definitiu que s'aprovi.

Aquesta afecció tindrà la preferència, duració i causes de cancel·lació determinades en el citat precepte reglamentari.

SERVITUD: La finca resta subjecte a una *servitud de pas no edificable en planta*, com a predi servent, que es concreta en dues franjes: una franja de nou metres setanta centímetres d'ample i cinquanta-set metres quaranta centímetres de llarg , a la banda sud-oest de la parcel·la, que dona a l'itinerari arbrat al llarg del carrer de Fonollar, que en resulta el predi dominant i una altre de dos metres d'ample com a mínim i trenta-set metres i vint centímetres de llarg annexa a al zona verda municipal, que en resulta el predi dominant; com es grafia amb la clau SP(NE) al plànol de finques resultants.
També està subjecta a una *servitud de pas en planta baixa*, (clau SP). Aquesta servitud de pas es situa al llarg de tot l'edifici al costat Nord-Est i té un ample màxim de 4,85 m. En el seu pas entre els dos blocs tindrà un ample mínim de 6 metres.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA RESULTANT R2

SITUACIÓ: Parcel·la que s'assenyala amb la lletra R-2 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PE12, Dos de Maig.

DESCRIPCIÓ: Urbana Porció de terreny de forma quadrada situada a Manresa, amb front al carrer Dos de Maig, cantonada carrer Ramon Llull. Té una superfície de **tres-cents cinc metres quadrats**. Termeneja: Al nord en línia de diset metres i setanta centímetres amb Places i Jardins Urbans municipals(D.3), al sud en línia de nou metres vuitanta cinc centímetres amb Places i Jardins Urbans municipals(D.3) i en línia de set metres i vuitanta-cinc centímetres amb finca reultant R3, a l'est en línia de setze metres i noranta-dos centímetres a finca resultant R3 i a l'oest, amb línia de setze metres i noranta-dos centímetres a Places i Jardins Urbans municipals(D.3).

EDIFICABILITAT: 2.058 m^2 de sostre, dels quals 164 m^2 és sostre comercial, 1.894 m^2 és sostre per Habitatge de Protecció Oficial règim general.

Nº MÀXIM D'HABITATGES: 20 habitatges de protecció pública corresponents a la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el ple dret a l'Ajuntament de Manresa, per subrrogació real.

VALOR: 553.153,48 €

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

SERVITUD: La finca resta subjecte a dos *servituds de pas en planta baixa*, (clau SP) com a predis servents, una de 1,95 m d'ample annex a a la zona verda municipal, que en resulta el predi dominant i una de 5 m. com a màxim d'ample al costat Nord-Est, anexa a la finca resultant R3.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA RESULTANT R3

SITUACIÓ: Parcel·la que s'assenyala amb la lletra R-3 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PE12, Dos de Maig.

DESCRIPCIÓ: Urbana Porció de terreny de forma trapezoidal situada a Manresa, amb front al carrer Dos de Maig, cantonada carrer Ramon Llull. Té una superfície de **cinc-cents cinquanta-dos metres quadrats**. Termeneja: Al nord en línia de nou metres i vuit centímetres amb Places i Jardins Urbans municipals(D.3) municipal, al sud en línia de diset metres i setanta centímetres amb Places i Jardins Urbans municipals(D.3), a l'est en línia de trenta-nou metres i vint i sis centímetres amb un retranquieg a itinerari arbrat (A.1) municipal al llarg del carrer Dos de Maig i a l'oest, amb línia de vint-i-un metres amb noranta-set centímetres a Places i Jardins Urbans municipals (D.3) i amb línia de setze metres i noranta-dos centímetres amb finca Resultant R2.

EDIFICABILITAT: 1.487,82 m^2 de sostre, dels quals 172,60 m^2 és sostre comercial i 1.069,74 m^2 de sostre d'HPO objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitage assequible, en aquest cas concertat i 245,48 m^2 d'HPO de règim general.

Nº MÀXIM D'HABITATGES: 16. En aquesta finca s'executaràn 13 habitatges de protecció pública objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitage assequible, en aquest cas concertats, corresponents a la reserva del 10% de sostre residencial i 3 habitatges de protecció pública de règim general.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el ple dret per subrrogació real, a Pro-Benestant S.L. amb CIF. B-63767248 i domicili a C/Córsega , 503 baixos, 08025 Barcelona.

VALOR: 132.231,46 €

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA: Les que consten a les finques aportades que no han estat declarades incompatibles amb el planejament.
Gravada amb una Hipoteca a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL", en garantia d'un prèstec de cent onze mil tres-cents diset euros amb tretze cèntims d'euro de capital; del pagament dels interessos ordinaris de tres mil vuit-cents noranta-sis euros i nou cèntims d'euro; dels interessos de la demora de quinze mil cinc-cents vuitanta-quatre euros amb trenta-nou cèntims d'euro; de set mil cinc-cents cinquanta-sis euros amb vint cèntims d'euro, per costos i de dos mil sis-cents cinquanta-quatre euros amb seixanta-nou cèntims d'euro per liquidacions complementàries.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el que prescriu l'art. 126 del Reglament de Gestió Urbanística, aquesta finca resta afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del Compte de Liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació del PE12 Dos de Maig, en la quantitat de 19.975,21 €, + IVA, corresponent en conjunt al 100% de coeficient de participació en la finca i el 2.23% en la reparcel·lació, i en el seu dia al saldo del Compte de Liquidació Definitiu que s'aprovi.

Aquesta afecció tindrà la preferència, duració i causes de cancel·lació determinades en el citat precepte reglamentari.

SERVITUD: La finca resta subjecte a dos *servitud de pas en planta baixa*, com a predi servent, que es grafien amb la clau SP al plànol de finques resultants, una que es concentra en la banda sud, amb un ample de 5 m com a màxim annexa a la zona verda municipal, que en resulta el predi dominant i l'altre a la banda nord amb un ample mínim de 2,60 m annex a la Servitud de pas de la finca R2.
La finca està subjecte a una servitud com a predi servent, de la Finca resultant R2, que actua com a predi Dominant, per a l'accés de l'aparcament de planta soterrani, Aquesta servitud es situa en Planta Baixa a la façana Est i tindrà l'ample i longitud necessàries per poder garantir l'accés de vehicles a l'aparcament segons el que estableix el PGM i la ordenança Municipal sobre aparcaments de Manresa.
La finca resta subjecte a una *servitud de pas no edificable en planta*, com a predi servent, una franja de nou metres d'ample com a mínim i setze metres de llarg com a mínim , a la banda nord-est de la parcel·la, que dona a l'itinerari arbrat al llarg del carrer Dos de Maig, que en resulta el predi dominant i que es grafia amb la clau SP(NE) al plànol de finques resultants.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

FINCA RESULTANT A1

SITUACIÓ: Itinerari arbrat per a vianants que s'assenyala amb la lletra A1 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PE12, Dos de Maig.

DESCRIPCIÓ: Urbana Porció de terreny de forma irregular, destinat a viari: itinerari arbrat municipal, situada a Manresa, amb front als carrers de Fonollar, de Ramon Llull i de Dos de Maig. Té una superfície de **quatre-cents setanta-cinc metres quadrats**.

EDIFICABILITAT: Sòl destinat a viari.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a títol d'adquisició originària a l'Ajuntament de Manresa, per cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues, gravemens i arrendataris.

SERVITUD: La present finca és finca dominant en la servitud de pas que grava les finques R1 a R3.

FINCA RESULTANT D3

SITUACIÓ: Places i jardins urbans que s'assenyala amb la lletra D3 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PE12, Dos de Maig.

DESCRIPCIÓ: Urbana Porció de terreny de forma irregular, destinat a plaça i jardí urbà municipal, situada a Manresa, amb front als carrers de Fonollar, de Ramon Llull, de Dos de Maig i Ausiàs March. Té una superfície de **quatre mil dos-cents setanta-dos metres quadrats**.

EDIFICABILITAT: Sòl destinat a plaça i jardí urbà municipal.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica a títol d'adquisició originària a l'Ajuntament de Manresa, per cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues, gravemens i arrendataris.

SERVITUD: La present finca és finca dominant en la servitud de pas que grava les finques R1 a R3.

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

D. QUADRE DE VALORACIONS I LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

Quadre de valoracions i liquidació provisional

ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS

Nº FINCA RESULTANT	TITULAR FINCA RESULTANT	Nº FINCA APORTADA	TITULAR FINCA APORTADA	Participació finca aportada	Adjudicació	% finca aportada	**% participació**	**total % participació**	% Participació càrregues	Saldo compte liquiadció provisional	**Saldo compte liquiadció provisional IVA incl.**	*compensació econòmica
1	**Pro-Benestant S.L.**	3	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	100,00%	32,74%					
		4	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	100,00%	46,72%					
		2	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	3,74%	0,59%					
		1	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	100,00%	4,74%	**84,79%**	**92,24%**	713.450,83 €	**827.602,96 €**	**38.746,60 €**
2	**Ajuntament**	2	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	51,12%	8,08%	**8,08%**	**0,00%**	0,00 €	**0,00 €**	**-42.005,95 €**
3	**Pro-Benestant S.L.**	2	Pro-Benestant SL	100,00%	Ple domini	45,14%	7,13%	**7,13%**	**7,76%**	60.015,29 €	**69.617,73 €**	**3.259,35 €**
TOTAL							100,00%	100,00%	100,00%	773.466,11 €	**897.220,69 €**	**0,00 €**

*** Els 42.005,95 €, corresponents a la diferència de la cessió a l'Ajuntament corresponent al 10% de l'aprofitament del sector i el valor de la Finca Resultant R2, adjudicada a l'Ajuntament, es pagaran en efectiu, tal i com contempla l'article 43.4 del Reglament (Decret 305/2006), que fa referència a l'article 120.1.d del TRLU. I es contempla al saldo compte de Liquidació provisional.**

Manresa, Febrer 2007, Per l'equip redactor:

Francisco Pasarín Rua
Advocat

Carlos Labarquilla Bernad
Arquitecte

Carlos Lalinde Laita
Arquitecte

[redacted]

Hash: QAi6V[redacted]
Hash COAC: Ezqy2[redacted]
Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA
PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig
Municipi: Manresa
Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J.
LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

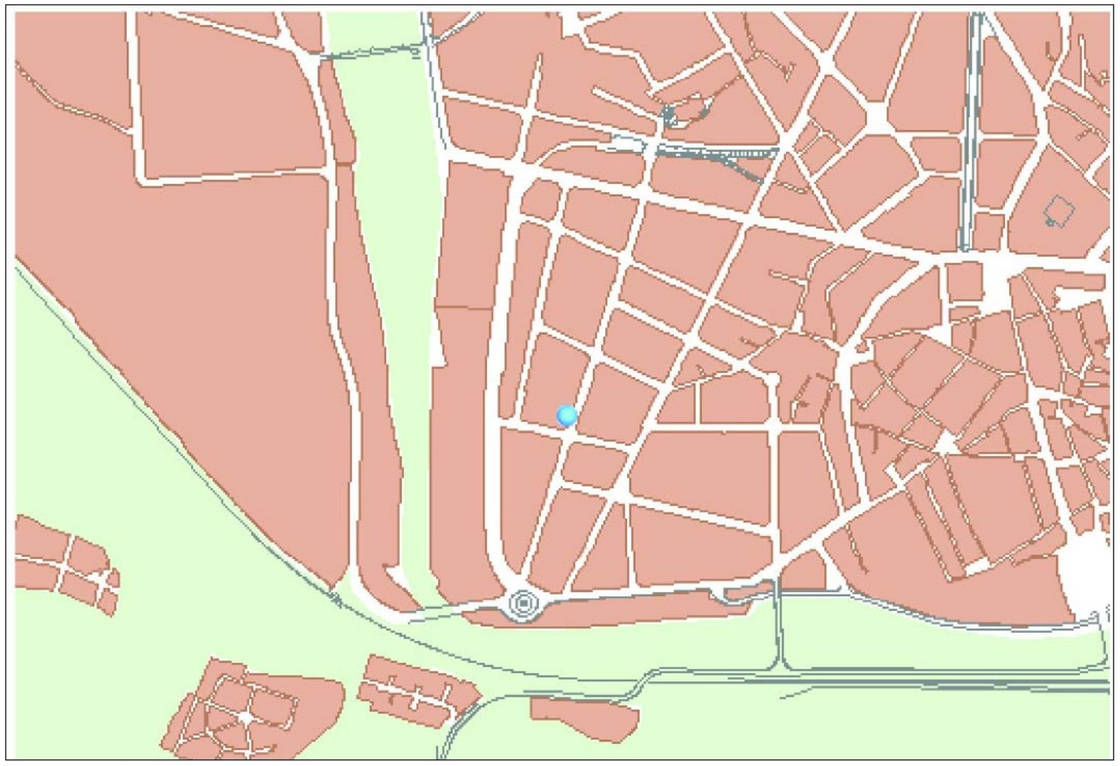
1

E. CERTIFICAT DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

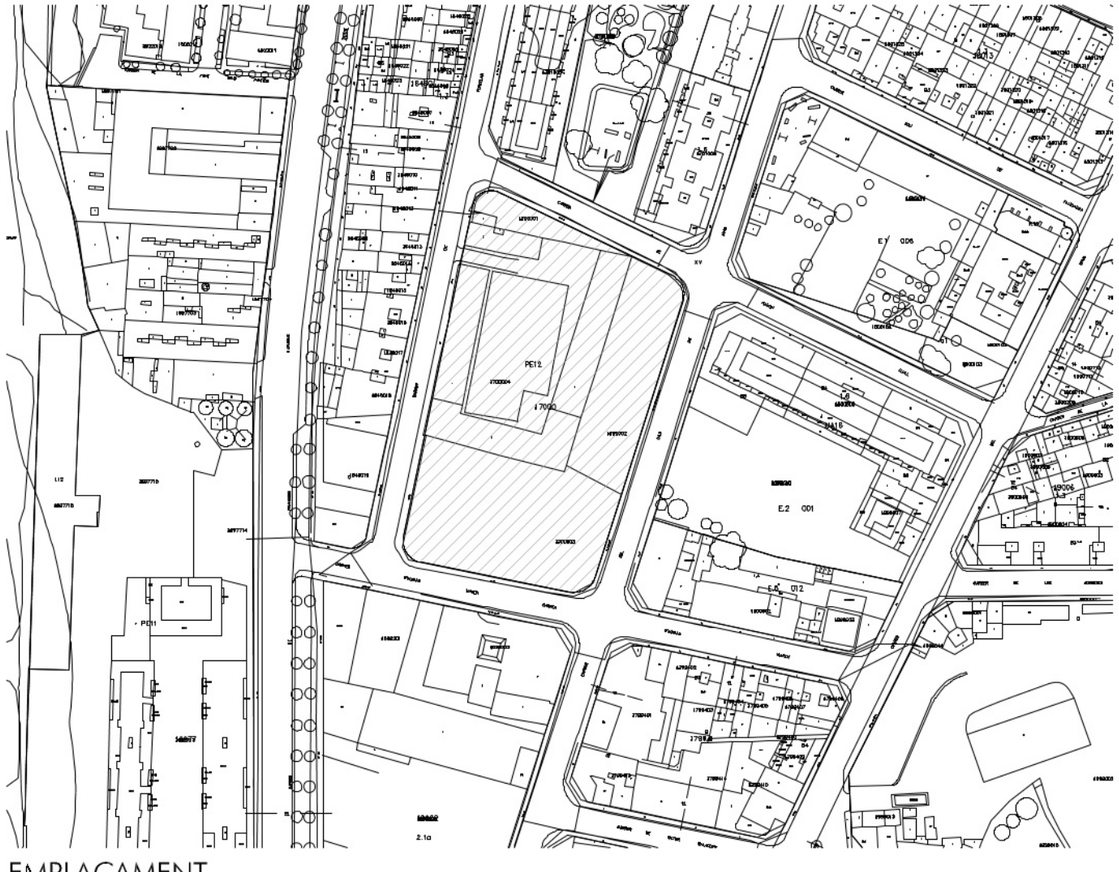
Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]

F. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Hash Signatura Coac: Ezqy2[redacted]



SITUACIÓ



EMPLAÇAMENT

0 10 20 30 40 50

1/1000

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 DIN A3 ESC 1/1000

LLAR

ARQUITECTURA ■ ENGINYERIA ■ URBANISME

Pg de Gràcia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:	PLÀNOL Nº:
	01

[redacted]

Hash: QAI6VX[redacted]
Hash COAC: Ezzy2[redacted]
Document: 2007000171-2095044-01 Data visat: 8/5/2007

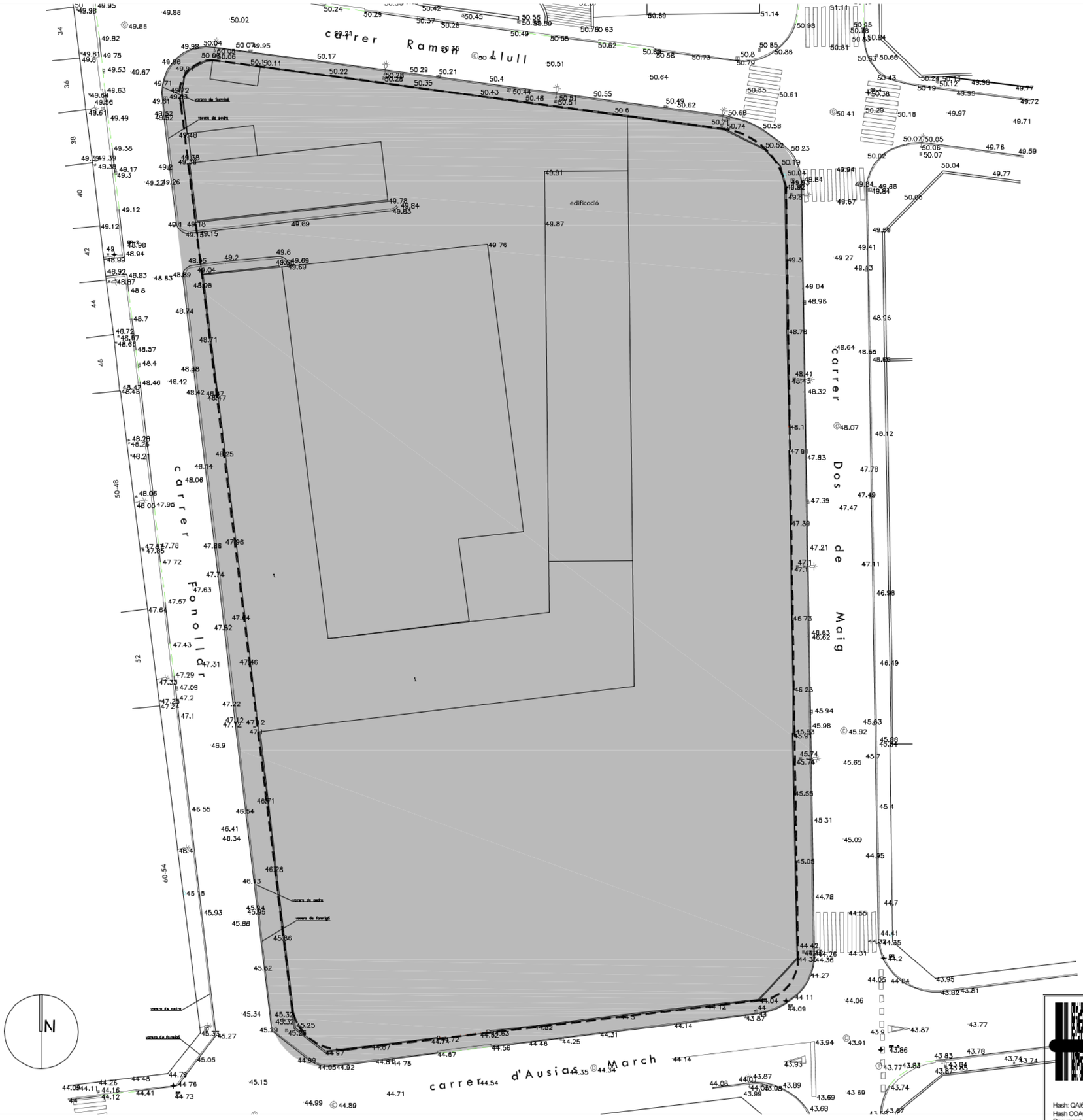
Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA
PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig
Municipi: Manresa
Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J.
LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya



ÀMBIT D'URBANITZACIÓ

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

0 5 10 20 30

1/500

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

TOPOGRÀFIC ACTUAL, CONSTRUCCIONS EXISTENTS

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD — CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 — DIN A3 ESC 1/500

LLAR

ARQUITECTURA ■ ENGINYERIA ■ URBANISME

Pg de Gràcia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:	PLÀNOL Nº:
	02

[redacted]

Hash: QAI6VX[redacted]
Hash COAC: Ezzy2[redacted]
Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA
PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig
Municipi: Manresa
Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J.
LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

FINQUES APORTADES

FINCA	REF. CADASTRAL	SUP. REGISTRE	SUP. REAL	PROPIETARI
1	17.000.01	365 m2	375,25 m2	PRO-BENESTANT S.L.
2	17.000.02	1.395 m2	1.252,05 m2	
3	17.000.03	2.035 m2	2.594,30 m2	
4	17.000.04	3.800 m2	3.702,40 m2	
SUPERFICIE TOTAL: 7.924,00 m2				

0 5 10 20 30

1/500

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

FINQUES APORTADES CADASTRALS I REGISTRALS

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 DIN A3 ESC 1/500

LLAR

ARQUITECTURA ■ ENGINYERIA ■ URBANISME

Pg de Gràcia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:

PLÀNOL Nº: 03

[redacted]

Hash: QAI6V[redacted]
Hash COAC: Ezzy[redacted]
Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA
PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig
Municipi: Manresa
Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J. LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

COSOS SORTINTS I VOLADIUS

ALINEACIONS DE VIAL

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA 7.924 m2

SÒL PRIVAT: 3.177 m2 (OCUPACIÓ MÀXIMA)

SP(NE) SERVITUD DE PAS NO EDIFICABLE

SP SERVITUD DE PAS EN PLANTA BAIXA

SÒL PÚBLIC: 4.747 m2

VIARI 475 m2

D.3 PLACES I JARDINS URBANS: 4.272 m2

VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (Clau 1.6a)

1.6aP (HABITATGE PROTEGIT)

ÀREA DE MOVIMENT PLANTA BAIXA

ÀREA DE MOVIMENT PLANTA ÀTIC

PUNT D'ACCÉS RODAT (A TÍTOL ORIENTATIU)

0 5 10 20 30

1/500

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ SEGONS PMU

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 DIN A3 ESC 1/500

LLAR

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Pg de Gràcia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:

PLÀNOL Nº: 04

[redacted]

Hash: QAI6VX[redacted]

Hash COAC: Ezqy[redacted]

Document: 2007000171-2095044-01 Data visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig

Municipi: Manresa

Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J. LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

COSOS SORTINTS I VOLADIUS

ALINEACIONS DE VIAL

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA 7.924 m2

SÒL PRIVAT: 3.177 m2 (OCUPACIÓ MÀXIMA)

SP(NE) SERVITUD DE PAS NO EDIFICABLE

SP SERVITUD DE PAS EN PLANTA BAIXA

SÒL PÚBLIC: 4.747 m2

VIARI 475 m2

D.3 PLACES I JARDINS URBANS: 4.272 m2

VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (Clau 1.6a)

1.6aP (HABITATGE PROTEGIT)

ÀREA DE MOVIMENT PLANTA BAIXA

ÀREA DE MOVIMENT PLANTA ÀTIC

PUNT D'ACCÉS RODAT (A TÍTOL ORIENTATIU)

0 5 10 20 30

1/500

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

FINQUES RESULTANTS

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD

CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 DIN A3 ESC 1/500

LLAR

ARQUITECTURA ■ ENGINYERIA ■ URBANISME

Pg de Grècia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:	PLÀNOL Nº:
	05

[redacted]

Hash: QAI6V[redacted]

Hash COAC: Ezzy[redacted]

Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: [redacted]/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig

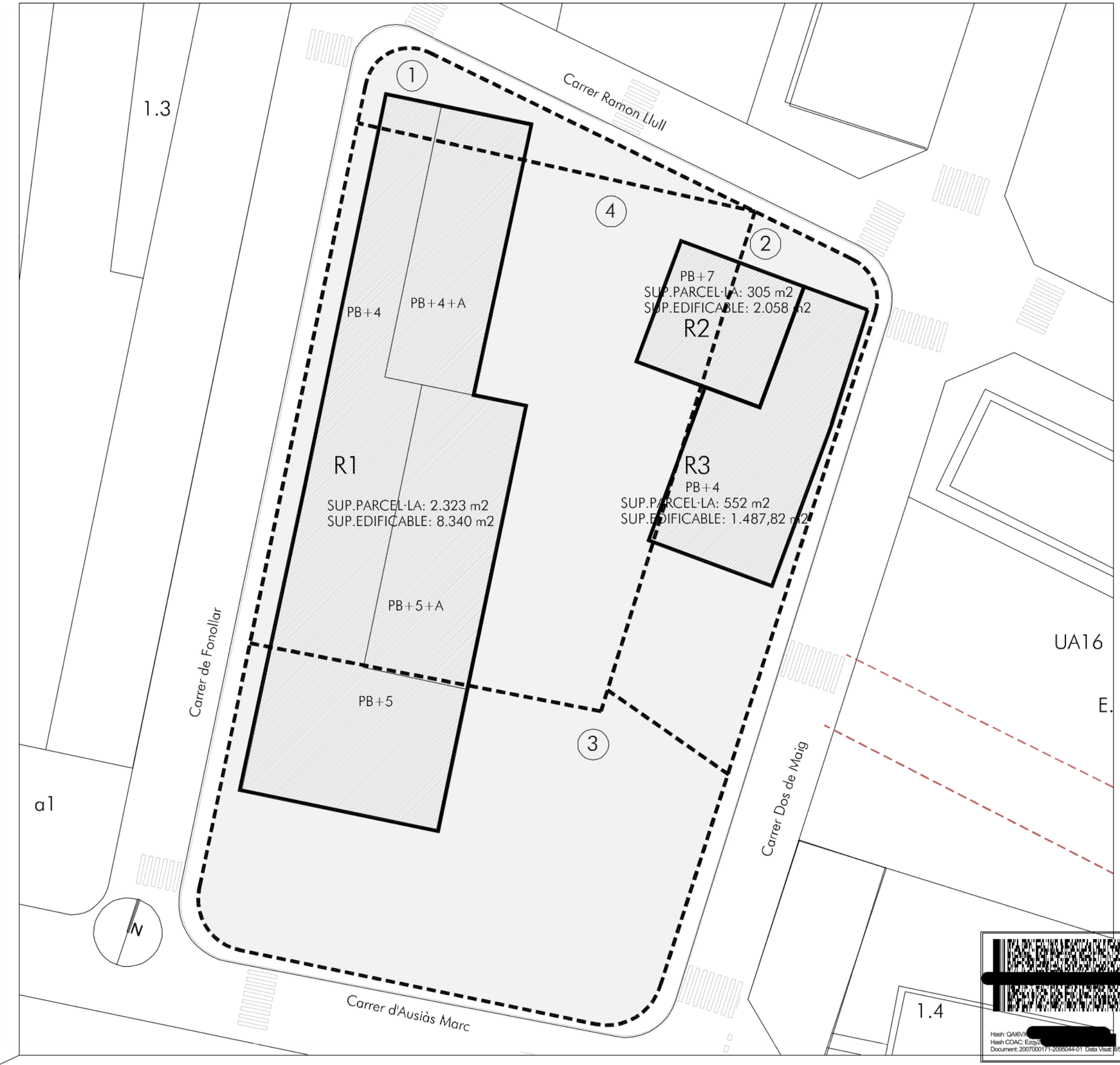
Municipi: Manresa

Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J.

LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya



FINQUES APORTADES

FINQUES RESULTANTS

0 5 10 20 30

1/500

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PE 12 DOS DE MAIG

EMPLAÇAMENT: PE 12 DOS DE MAIG MANRESA, BARCELONA

EXPEDIENT: 2001-05

PROMOTOR: PRO-BENESTANT S.L.U.

SUPERPOSICIÓ F. APORTADES I FINQUES RESULTANTS

ADVOCAT:

FRANCISCO PASARÍN RUA

ARQUITECTES:

CARLOS J. LABARQUILLA BERNAD — CARLOS LALINDE LAITA

FEBRER 2007 — DIN A3 ESC 1/500

LLAR

ARQUITECTURA ■ ENGINYERIA ■ URBANISME

Pg de Gràcia, 8-10 / 08007- BARCELONA / 93.3429074

SUBSTITUEIX A:	PLÀNOL Nº:
	06

[redacted]

Hash: QAI6VX[redacted]

Hash COAC: Ezzy2[redacted]

Document: 2007000171-2095044-01 Data Visat: 8/5/2007

Visat: 2007000171

INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

PROJECTE DEPARCEL·LACIÓ DEL PE12 DOS DE MAIG

Emplaçament: Del Dos De Maig

Municipi: Manresa

Arquitectes: LABARQUILLA BERNARD, CARLOS J. LALINDE LAITA, CARLOS

Clients: Pro-Benestant

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya