

APROVACIÓ DEFINITIVA

RPL 2001

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON 2 DEL PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA

octubre de 2021

JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL -
DNI [REDACTED] (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL - DNI [REDACTED] (SIG)
Motiu: Aprovat definitivament per la
Junta de Govern Local de 19 d'octubre
de 2021. El Secretari general
Data: 2025.03.06 08:58:11 +01'00'



Per l'equip redactor

Judit [REDACTED], Lletrada. Cap de Secció gestió urbanística jurídica

Núria [REDACTED], Tècnica d'Administració General. Gestió urbanística

Maribel [REDACTED], Arquitecta tècnica. Cap d'Unitat de valoracions

Lara [REDACTED], Arquitecta. Secció de planejament i paisatge

Número de Referència:

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>

Signat electrònicament
per: MARIA ISABEL

Data: 07/10/2021
8:31:40
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: JUDIT [REDACTED]

Data: 07/10/2021
8:44:14
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Parcel·lació. Pla parcial Sagrada Família (modificat) – polígon 2. RPL 2001
aprovació definitiva - octubre 2021.

ÍNDIX GENERAL

I.	MEMÒRIA	4
1.	ANTECEDENTS	4
2.	OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.	6
2.1.	OBJECTE	6
2.2.	ÀMBIT	6
2.3.	ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA	7
3.	SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT.	8
4.	RELACIÓ DELS INTERESSATS	19
4.1.	PROPIETARIS	19
4.2.	TITULARS D'ALTRES DRETS	20
5.	DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS I PARTICIPACIÓ.	21
6.	RELACIÓ I FITXES DE LES FINQUES APORTADES.	22
7.	ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS I VALORACIÓ	33
8.	DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	35
9.	INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ	43
10.	VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ	45
10.1.	COSTOS DE GESTIÓ	45
10.2.	COSTOS D'URBANITZACIÓ	48
11.	APLICACIÓ ARTICLE 123.2 APARTAT B) DEL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME	50
12.	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	52
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	53
III.	ANNEX. RESUM TAULES 4 A 8 DE LA MEMÒRIA	54

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament, en data 23 de maig de 1997, el Pla general d'ordenació de Manresa, el qual va delimitar un sector de planejament derivat, el Pla parcial Sagrada Família (PP.6), amb l'ús residencial com a ús global del sector. Posteriorment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament, el dia 25 de gener de 2007, la "Modificació puntual del Pla General. Sectors Est", referit als sectors de sòl urbanitzable delimitat PP6 (Sagrada Família), PP7 (Maixanet), PP8 (Font), PP9 (Can Serra), PP10 (Can Perramon) i PP11 (Cots), i també als sectors de sòl urbanitzable no delimitat PAU 5 (Can Majó), PAU 6 (Can Teula) i PAU 8 (Les Cots).

Els objectius del Pla parcial se centren en l'ordenació dels terrenys situats entre la ciutat consolidada i el traçat de la sèquia, el qual ha de configurar el parc lineal del sector est. El mateix Pla general, en la modificació puntual "Sectors Est", determina el sistema d'execució del planejament fixant-lo en el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació per l'estructura de la propietat molt fragmentada que presenta, per la necessitat de disposar del sòl destinat a equipament i equilibrar aquest sector de la ciutat i per la seva situació, en ser la més propera al sòl urbà.

El Pla parcial Sagrada Família, que desenvolupa les determinacions del Pla general, es va aprovar definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 27 de març de 2008, i fou publicat al *Diari oficial de la Generalitat de Catalunya* del dia 28 d'agost del mateix any.

Durant el mes de juny de 2008 es van iniciar els treballs de redacció del projecte de reparcel·lació del polígon únic del Pla parcial Sagrada Família, el qual va quedar aprovat definitivament mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 3 de setembre de 2012. Aquest es va inscriure en el Registre de la Propietat n. 1 de Manresa en data 24 de setembre de 2014.

En el mes de febrer de 2016 es va iniciar expedient per a la modificació puntual del Pla parcial Sagrada Família – PP6 amb l'objecte de dividir l'únic polígon d'actuació urbanística delimitat dins el sector, en tres nous polígons que mantenen l'equilibri de beneficis i càrregues que preveu l'art. 123 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Aquesta divisió havia de facilitar i propiciar l'execució de les obres d'urbanització del sector que queda dividida també en tres fases. La modificació puntual va ser aprovada definitivament el 26 de setembre de 2017.

Mentrestant, s'estava elaborant i redactant el nou Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM) Text Refós, el qual es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre del 2017, i se'n va donar conformitat per Resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 28 de setembre següent. El POUM es va publicar al DOGC el 26 d'octubre del 2017 i va definir el mateix àmbit com a PPU 004 SFA Sagrada Família.

D'acord amb la fitxa del PPU 004 Sagrada Família, l'àmbit comprèn "els terrenys situats entre el conjunt residencial de la Sagrada Família i el traçat de la Sèquia, el desenvolupament dels quals s'ha fixat mitjançant el Pla parcial de la Sagrada Família i que consten de projecte de reparcel·lació -RPL 0801 Sagrada Família aprovat el 3 de setembre del 2012". En els criteris d'ordenació, es remet als plànols d'ordenació del Pla parcial aprovat i que han estat desenvolupades pel projecte de reparcel·lació corresponent. La remissió continua quan assenyala que el sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zonificació fixada pel document del Pla parcial aprovat -PPO 0602 Sagrada Família-

A partir d'aquestes remissions, en sessió ordinària de 26 de juny de 2018 la Junta de Govern Local de Manresa va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del Polígon 1, que ha estat executat, restant pendents el desenvolupament el polígon 2 i 3, que són absolutament independents del Polígon 1.

El present projecte de reparcel·lació doncs, té com a objecte **el polígon 2** del Pla parcial Sagrada Família – PP4. El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i es tracta d'una reparcel·lació econòmica atès que l'únic objectiu és establir el repartiment de les despeses d'urbanització que corresponen a cadascuna de les parcel·les que van quedar definides en el projecte de reparcel·lació aprovat el 3 de setembre de 2012 (art. 165.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme), actualitzades a les que fixa el projecte d'urbanització (modificat) aprovat el 12 de desembre de 2017.

2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

2.1 OBJECTE

El present projecte de reparcel·lació té com a objecte el polígon n. 2 del Pla parcial Sagrada Família – PP4, a resultes de la divisió poligonal aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 26 de setembre de 2017 en el sí d'una modificació puntual del Pla parcial.

D'acord amb allò que s'exposa en la memòria de la modificació puntual del Pla parcial Sagrada Família, la delimitació dels polígons d'actuació tenia com a finalitat facilitar l'execució de la urbanització del sector, sense que tingui lloc cap alteració física de les finques.

Es tracta doncs, d'una **reparcel·lació econòmica** que preveu l'article 124 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i que desenvolupa l'article 165 del Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol. En aquest supòsits, els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2 b) del mateix Reglament, és a dir, s'adjudica la parcel·la a la persona titular originària la qual participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueixi a la finca.

L'article 55 de les normes urbanístiques del Pla parcial estableix com a sistema d'actuació la reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació. La finalitat d'aquest projecte se cenyeix a confirmar les titularitats originàries, i sense efectuar cap adjudicació a favor de l'Ajuntament respecte del 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta, atès que ja es va consolidar en la reparcel·lació del polígon únic. Es tracta doncs, d'un polígon que té per finalitat executar les obres d'urbanització. El projecte incorpora el compte de liquidació provisional amb el repartiment de les despeses d'urbanització que corresponen a aquest polígon, així com la part proporcional de les despeses d'urbanització del Pla parcial Sagrada Família, meritades mentre el sector estava constituït per un sol polígon d'acord amb la liquidació aprovada definitivament el 6.02.2018, i finalment, aplicar l'equilibri poligonal que regula l'article 123.2 del Reglament.

2.2 ÀMBIT

L'àmbit del present projecte de reparcel·lació comprèn els terrenys delimitats, al Nord, amb el darrere de la finca situada a la carretera del Pont de Vilomara 109, al Sud, amb la prolongació del carrer Sant Maurici, amb l'Escola Ítaca i amb la finca adjudicada número 20 (àmbit polígon 1), propietat de l'Ajuntament de Manresa, a l'Est, amb la finca adjudicada número 3 (àmbit polígon 1), propietat de PROMOCIONS AVINGUDA MONTSERRAT, SL, i amb la prolongació del carrer Sant Cristòfol; i a l'Oest, amb la carretera del Pont de Vilomara, amb l'Escola Ítaca i amb la finca adjudicada número 20 (àmbit polígon 1), propietat de l'Ajuntament de Manresa.

Així, el Polígon 2, inclou l'eixamplament de l'obertura del carrer de Sant Maurici entre la carretera del Pont de Vilomara i el carrer de Sant Cristòfol, necessari per relligar la mobilitat de l'àmbit, i les

urbanitzacions de dues zones d'espais lliures: una situada a la dreta de la carretera del Pont de Vilomara i al costat de la finca adjudicada número 1 i l'altra situada al nord de la finca adjudicada número 20 (àmbit polígon 1) i al nord de l'Escola Ítaca.

2.3 ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA

Topografia

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació del Pla parcial se situa en uns terrenys amb una doble pendent: en direcció sud-nord i en direcció est-oest.

La pendent sud-nord a l'oest del polígon, des de l'Escola Ítaca fins als habitatges de la Sagrada Família, és aproximadament de 8 metres. La pendent sud-nord a l'est del polígon, des de la sèquia fins a la carretera del Pont de Vilomara, és aproximadament de 2 metres.

La pendent est-oest per la banda de les parcel·les resultants números 2, 1 i 21 és aproximadament de 4 metres. La pendent est-oest, des del carrer Sant Cristòfol fins a la carretera del Pont de Vilomara, és aproximadament de 10 metres.

Geotècnia

L'estudi geotècnic realitzat en els terrenys de l'equipament educatiu, consistent en dos assajos per rotació helicoidal, així com l'extracció de dues mostres inalterades, la realització d'un assaig tipus SPT i l'obtenció de ripis, ens han permès obtenir dades de la geotècnia del terreny en aquest àmbit.

Ens trobem en uns terrenys predominantment agrícoles i els resultats obtinguts de l'estudi geotècnic han confirmat la presència d'una capa de 10 a 60 cm de terres vegetals i sobreposades. Sota aquesta capa s'ha trobat un sòcol rocós, tot i que en un dels sondejos s'ha detectat una capa intermèdia de fins a 1,40 metres de llims i graves a partir de la qual trobem el sòl rocós.

En relació a la hidrologia no s'ha detectat la presència del nivell freàtic en cap dels sondejos realitzats ni s'han observat indicis a la zona.

Segons dades de l'institut Geològic de Catalunya, ens trobem parcialment en terrenys de gresos i calcàries amb ciment esparític (Peg) i en terrenys de margues i gresos (Pemg).

Tal com hem dit abans, els terrenys són eminentment agrícoles i les construccions i edificacions existents en tot el polígon són construccions auxiliars al servei d'aquest ús: barraques, coberts, construccions i dipòsits de pedra, murs de pedra i un colomar.

No obstant això, hi ha una edificació destinada a habitatge, ocupada per un llogater, el qual ja s'ha indemnitzat. L'estat de conservació de l'edificació és entre regular i deficient, pendent del seu enderroc quan s'urbanitzi el polígon.

3. SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT.

La Modificació puntual del Pla parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017 (al qual es remet el POUM) ha establert els paràmetres de qualificacions i zonificació, que pel que fa al POLÍGON 2 es escriuen en el quadre següent:

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES POLÍGON 2

	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	8.599 73	100 00
SÒL PÚBLIC	5.162 16	60 03
VIARI	767 34	8 92
ESPAIS LLIURES	4.394 82	51 10
EQUIPAMENTS	0 00	0 00
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.437 57	39 97
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		5.188 80
RESIDENCIAL	5.188 80	
LLIURE	5.188 80	
HPO GENERAL	0 00	
HPO CONCERTAT	0 00	
TERCIARI	0 00	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		58
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

Una recent medició ha permès constatar que la superfície real del polígon és de 8.610,61 m², de tal manera que els paràmetres de qualificacions i zonificació real són els següents:

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES POLÍGON 2 (revisat)

	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL	8.610 61	100 00
SÒL PÚBLIC	5.160 94	59 94
VIARI	766 35	8 90
ESPAIS LLIURES	4.394 59	51 04
EQUIPAMENTS	0 00	0 00
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.449 67	40 06
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE		5.188 80
RESIDENCIAL	5.188 80	
LLIURE	5.188 80	
HPO GENERAL	0 00	
HPO CONCERTAT	0 00	
TERCIARI	0 00	
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		58
SISTEMA D'ACTUACIÓ	REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ	

NORMATIVA DEL PLA PARCIAL

CAPÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Art 52 Polígons d'actuació

Es delimiten els 3 polígons d'actuació que queden grafats en el plànol núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió polygonal*) i que coincideixen amb l'àmbit del Pla parcial amb l'exclusió de la finca núm. 7 qualificada de clau 1.7 i d'una porció de la finca 23.

Art 53 Sistemes d'actuació

Per al desenvolupament de cadascun dels polígons es fixen els següents sistemes d'actuació:

Polígon d'actuació 1	Reparcel·lació per compensació bàsica
Polígon d'actuació 2	Reparcel·lació per cooperació
Polígon d'actuació 3	Reparcel·lació per cooperació

Art 54 Cessions

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol de Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents:

- A. Dels sistemes
- B. Del 10% de l'aprofitament mig

Art 55 Fitxa de característiques de l'àmbit d'actuació

Les fitxes corresponents als polígons d'actuació delimitats són les següents:

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT

	superfície sòl privat	nombre màxim sostre	habitatges
POLÍGON 1 SAGRADA FAMÍLIA	7.232,29	13.925,78	157

TAULA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT SEGONS ZONIFICACIÓ

	superfície sòl m ²	edificabilitat m ²
ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS 1.6 a	3.807,30	6.018,64
ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS 1.6 a P	1.442,65	2.086,80
ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMS ESPECIALS 1.6 c P	1.982,33	5.820,34
TOTAL	7.232,28	13.925,78

[...]

Art 56 Càrregues d'urbanització

El desenvolupament dels polígons d'actuació comportarà les següents càrregues d'urbanització:

- A. Dels sistemes adscrits al sector
- B. De la correcta connexió del sector amb els sistemes viaris externs
- C. De la correcta connexió amb les companyies subministradores que en garanteixin el servei.
- D. De la implantació del transport públic d'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- E. Del cost econòmic de la part proporcional d'inversió de totes les infraestructures de sanejament d'acord amb el PSARU 2005

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització del terrenys que rep del 10% d'aprofitament, d'acord amb l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Art 57 Urbanització

Caldrà preveure com a despesa d'urbanització el desmuntatge i posterior reconstrucció de la Font de la Sagrada Família.

Art 58 Execució de les obres d'edificació

L'execució de l'edificació en sòl privat quedarà condicionada a l'estat de l'execució de les obres d'urbanització. La llicència d'obres haurà de condicionar l'ínici de l'execució de l'edificació a la coordinació amb la Direcció Facultativa de les obres d'urbanització, establint en cada cas, la data i les condicions d'accés al recinte d'obres.

[...]

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art 6 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

Art 7 Zones

Es delimita una zona residencial:

Zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6)

Es defineixen dues subzones corresponents a la Zona d'ordenació de volums especials:

subzona 1.6a Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6a)

subzona 1.6c Zona d'ordenació de volums especials (clau 1.6c)

Art 8 Sistemes

Es delimiten els sistemes següents:

Sistema d'infraestructures de comunicació (clau A)

Sistema viari (clau A.1)

Passatges (clau a₂)

Sistema d'equipaments (clau E)

Sistema d'equipament educatiu (clau E.1a)

[...]

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES RESIDENCIALS

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LES ZONES RESIDENCIALS D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6)

Art 18 Regulació general

Amb caràcter general són d'aplicació els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica i els paràmetres i regulacions aplicables a la zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6) establerts pel Pla general de Manresa.

Art 19 Regulació de l'habitatge protegit

1. En el plànol núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació i divisió polygonal*) queda definida la ubicació del sòl qualificat de clau 1.6 P destinat a la construcció de l'habitatge de règim protegit.
2. Per a l'edificació de l'habitatge protegit són d'aplicació els paràmetres reguladors de la subzona de la qual formin part.
3. En les finques així qualificades, un cop executada la urbanització, s'hi admetrà també l'ús d'aparcament en superfície de forma provisional mentre no es construeixi l'habitatge protegit.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6a)

Art 20 Edificabilitat

1. **Unitats mínimes d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6a) queda delimitada en sis unitats mínimes d'edificació que consten gràficament en els plànols d'ordenació com a UE3, UE4, UE5 i UE6.
2. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 8.105,44 m² que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

unitat edificació	mínima	edificabilitat		sostre	regim	densitat màxima
	clau	màxima	sostre terciari	residencial	habitatge	habitatges
UE 3	1.6aP	2.086,80	-	2.086,80	protegit	28
UE 4	1.6a	2.006,21	-	2.006,21	lliure	22
UE 5	1.6a	2.006,21	-	2.006,21	lliure	22
UE 6	1.6a	2.006,22	-	2.006,22	lliure	22
TOTAL		8.105,44	-	8.105,44		94

Art 21 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.

Art 22 Condicions de la parcel·la

1. **Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 1.100 m².

Art 23 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 18.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts, semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Als plànols 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament.
6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*) i 8.2 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus i planta última*) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.
7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2'60 metres en el cas d'ús d'habitatge. En els altres casos es fixa una alçada lliure mínima de 3,20 metres.
8. **Cota de planta baixa.** Al plànol núm. 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*) es fixa la cota màxima d'acabat del paviment de la planta baixa en cada unitat d'edificació, determinant-se els punts d'aplicació per a l'amidament de l'alçada màxima de les edificacions.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.

11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
 - a. La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - b. Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable, reculades com a mínim 1 metre del pla de façana.
 - c. Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - d. Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
 - e. Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - f. Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Jardí privat J.** Tots aquells espais perimetrals que no siguin ocupats per l'edificació però en els quals pot existir un aprofitament privat en el subsòl, quedaran com a espais lliures d'ús privatiu dels habitatges o comunitaris que s'hauran d'enjardinar amb arbrat un mínim del 50% de la seva superfície, amb un gruix mínim de terres 50 cm que assegurí l'arrelament de l'enjardinament. Aquest enjardinament haurà de ser definit en el projecte arquitectònic i justificar que és compatible amb el gruix de terres que s'hi defineixi.
14. **Tanques.** L'alçada màxima de les tanques opaques als límits de parcel·la no podrà excedir l'alçada de cinquanta centímetres amidats des de la rasant del carrer o des de la cota natural del terreny en cada punt dels límits considerats. L'alçada total d'aquestes tanques no podrà excedir l'alçada d'un metre vuitanta centímetres amidats en les mateixes condicions.
15. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixen sis unitats mínimes d'edificació a les que els correspondrà un projecte arquitectònic únic per cadascuna, i que es corresponen amb les UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 i UE6 grafiades en els plànols d'ordenació.

Art 24. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 25. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de

la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.

2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 26 Condicions d'ús

1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:
 - A. Habitatge plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hoteler
 - E. Restauració
 - F. Recreatiu
 - G. Indústria artesanal
 - H. Indústria urbana
 - I. Magatzem
 - J. Aparcament
 - K. Educatiu
 - L. Esportiu
 - M. Sanitari-assistencial
 - N. Cultural
 - O. Associatiu
 - P. Religios
 - Q. Serveis públics i administratius
2. En el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*) queden definits els usos admesos i obligatoris en planta baixa.
3. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici. La situació del accessos admesos a cada unitat d'edificació queden grafats en el plànol 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*).
4. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m².
6. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.
7. L'únic ús admès en les plantes per sota de la cota de planta baixa és el d'aparcament.
8. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
9. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
 - A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
 - B. Oficines i serveis
 - C. Educatiu
 - D. Esportiu
 - E. Sanitàrioassistencial
 - F. Cultural
 - G. Associatiu
 - H. Religios

[...]

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA SUBZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS (CLAU 1.6c)

Art 34 Condicions de l'edificació

1. **Unitat mínima d'edificació.** L'edificació en aquesta zona d'ordenació en volums especials (clau 1.6c) queda delimitada en una unitat mínima d'edificació que consta gràficament en els plànols d'ordenació com a UE12.

2. **Edificabilitat.** El sostre edificable màxim en aquesta zona és de 5.820,34 m² que es correspon amb l'edificabilitat màxima establerta per cada unitat d'edificació segons la taula següent:

3.

unitat edificació	mínima clau	edificabilitat màxima	sostre terciari	sostre residencial	regim habitatge	densitat màxima habitatges
UE 12	1.6cP	5.820,34	1.021,17	625,57 4.173,60	lliure protegit	7 56
TOTAL		5.820,34	1.021,17	4.799,17		63

Art 35 Condicions de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. En el projecte de reparcel·lació s'hauran d'establir les servituds de pas públic en planta baixa que queden grafiades en els plànols de proposta d'ordenació núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*) i 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*). Aquestes servituds de pas públic afecten els trams de sòl privat que queden entre l'alineació de l'edificació en planta baixa i l'espai públic. En aquests trams és permesa l'edificació en plantes pis i en el subsòl, però no és permesa cap tipus d'edificació en planta baixa. L'alçada lliure mínima per la servitud de pas en planta baixa serà de 3,50 m, quedant definides les rasants d'aquests espais d'utilització pública en el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*).
3. En les servituds de pas, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de les condicions de neteja i salubritat per sobre de la capa de paviment i del manteniment de l'enllumenat públic.

Art 36 Condicions de la parcel·la

1. **Superfície mínima.** En aquesta zona es fixa una parcel·la mínima de 1.900 m².

Art 37 Condicions de l'edificació

1. **Ocupació màxima de parcel·la.** L'ocupació màxima de parcel·la en superfície queda fixada en els plànols d'ordenació núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*). L'ocupació màxima de parcel·la en subsòl és del 100% de la parcel·la.
2. **Perímetre regulador.** Als plànols núm. 8.1 i 8.2 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl i Plantes tipus i planta última*) es fixen els perímetres reguladors màxims i alineacions obligatòries de tots els cossos d'edificació. Els perímetres reguladors màxims estableixen el límit màxim on es pot recolzar el pla de façana. Els perímetres reguladors obligatoris estableixen el pla de recolzament obligatori de la façana.
3. **Cossos sortints.** S'admeten els cossos sortints oberts, semitancats i tancats dintre del perímetre regulador màxim de l'edificació. La superfície dels cossos semitancats i tancats computa al 100% com a sostre edificat. No es permeten cossos sortints tipus marquesines.
4. **Perfil regulador.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen els perfils reguladors màxims de l'edificació.
5. **Cota de coronament.** Al plànol núm. 9 (*Proposta d'ordenació. Perfils longitudinals dels carrers, seccions i alçats generals*) es fixen les cotes màximes i cotes obligatòries de coronament. Els coronaments de les façanes de l'edifici hauran de ser horitzontals mantenint a cadascuna de les alçades d'edificació la mateixa cota de remat del pla de façana.
6. **Nombre màxim de plantes.** Als plànols núm. 7 (*Proposta d'ordenació. Zonificació*), 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*) i 8.2 (*Proposta d'ordenació. Definició*

geomètrica i ordenació de l'edificació. Plantes tipus i planta última) es fixa el nombre màxim de plantes de l'edificació.

7. **Alçada de planta baixa.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,80 metres en el cas d'ús d'habitatge. En els altres casos es fixa una alçada lliure mínima de 3,50 metres.

Es preveu la possibilitat de desdoblament de la planta baixa segons el sistema d'altells a partir de les condicions següents:

- Formarà part de la planta baixa i no disposarà d'accés independent des de l'exterior
 - Es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici.
 - L'alçada lliure mínima per sota i per sobre de l'entresolat serà de tres metres (3 m) i dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) respectivament. Aquestes alçades lliures mínimes es podran modificar excepcionalment en funció de l'ús establert sempre que es justifiqui degudament en el projecte tècnic corresponent.
 - El sostre dels altells computarà a tots els efectes com a sostre edificable.
8. **Cota de planta baixa.** La cota d'acabat del paviment de la planta baixa no es podrà situar, en cada punt, per sobre o per sota d'un metre respecte la rasant de l'espai públic amb el qual limiti.
9. **Alçada de les plantes pis.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
10. **Alçada de les plantes àtic.** Es fixa una alçada lliure mínima de 2,50.
11. **Cobertes.** Les cobertes seran planes. A les cobertes planes de l'edifici, s'hi podran definir terrats trepitjables comunitaris o associats als habitatges adjacents.
12. **Construccions per damunt del perfil regulador.** Per damunt del perfil regulador només s'admeten les construccions següents:
- La coberta plana de l'edifici no podrà sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - Els ampits o baranes opaques del pla de façana, no podran sobrepassar el perfil regulador màxim establert.
 - Les baranes perimetrals dels terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,20 metres presos des del paviment del terrat trepitjable.
 - Els elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1'8 metres presos des del paviment del terrat trepitjable. Aquests elements de separació s'hauran de recular un metre, com a mínim, dels plans de façana de l'edifici.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, captadors, claraboies, antenes, conductes de ventilació, conductes d'evacuació de fums, caixa d'escala i accés al terrat, cambra de màquines de l'ascensor i plaques solars. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada a l'alçada de cadascun dels plans de façana. Als elements tècnics de les instal·lacions se'ls haurà de donar un tractament unitari adequat a la volumetria i a la formalització general de l'edifici. En tot cas, cadascun dels elements tècnics que sobresurtin del perfil regulador màxim definit, se n'haurà de justificar la seva ubicació.
 - Les plaques solars. En aquest cas, les plaques solars que s'ubiquin sobre de la planta àtic hauran de ser planes, poden ser inclinades aquelles que es col·loquin a la coberta de la resta de l'edificació.
 - Excepcionalment, les construccions i elements compostius de caràcter arquitectònic. Aquests elements s'hauran de justificar, en tot cas, en relació a la composició de la façana i la volumetria de l'edifici mateix i del seu entorn més immediat.
13. **Jardí privat J.** Tots aquells espais definits en els plànols d'ordenació com a jardí privat J hauran de complir les següents condicions:
- La cota natural del terreny no es podrà modificar. S'exceptuen els ajustos topogràfics per adequar-lo, de forma puntual, a les realitats físiques de terrenys contigus o per l'assoliment d'accessibilitat des de la via pública.
 - Els espais lliures hauran de ser tractats amb jardineria i arbrat.
 - La part pavimentada no podrà excedir del 50% de la superfície del pati.

- d. Es podrà ocupar el subsòl del jardí privat. A aquests efectes, les parts no pavimentades del pati hauran de tenir un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament.

14. **Unitats mínimes d'edificació.** Es fixa una unitat mínima d'edificació a les que els correspondrà un únic projecte arquitectònic, i que es correspon amb la UE12 grafiada en els plànols d'ordenació.

Art 38. Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de turismes, motocicletes i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable en funció de l'ús.

Art 39. Condicions complementàries de caràcter estètic

1. **Condicions d'integració.** Les característiques de les edificacions, quant a composició, materials, textura i color, en aquesta zona hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària, que constarà com a mínim d'un alçat de la intervenció en el context de les finques adjacents.
2. **Materials.** Queden prohibits els acabats d'obra vista esmaltada brillant en qualsevol dels contextos de l'obra.

Art 40. Condicions d'ús

1. Amb caràcter general s'estableixen com a admesos els usos següents:
 - A. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
 - B. Comercial
 - C. Oficines i serveis
 - D. Hoteler
 - E. Restauració
 - F. Recreatiu
 - G. Indústria artesanal
 - H. Indústria urbana
 - I. Magatzem
 - J. Aparcament
 - K. Educatiu
 - L. Esportiu
 - M. Sanitari-assistencial
 - N. Cultural
 - O. Associatiu
 - P. Religios
 - Q. Serveis públics i administratius
2. En el plànol núm. 8.1 (*Proposta d'ordenació. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*) queden definits els usos admesos i obligatoris en planta baixa.
3. L'ús d'aparcament no s'admet en planta baixa quan aquesta hagi d'ésser destinada a usos terciaris. L'accés a l'aparcament queda restringit a un únic accés per a cada unitat d'edificació i per cada carrer on doni front l'edifici. La situació del accessos admesos a cada unitat d'edificació queden grafiats en el plànol núm. 8.1 (*Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Planta baixa i subsòl*).
4. L'ús recreatiu s'admet a tota la zona amb aforaments inferiors a 100 persones.
5. L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m².
6. L'ús sanitari-assistencial no comprèn els tanatoris.

7. L'ús comercial resta condicionat a la destinació d'un mínim del 10% del sostre comercial a magatzem, en aplicació de les determinacions establertes per l'article 6 Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
8. Als jardins privats (J), s'estableix com a ús principal el de jardí privat vinculat a l'ús habitatge. Es permetran altres usos quan es vinculi a una activitat principal de la planta associada al jardí privat i sempre que no es desvirtuin els objectius de jardí:
 - A. Comercial limitat a l'exposició de gènere que tingui vinculació amb els jardins.
 - B. Oficines i serveis
 - C. Educatiu
 - D. Esportiu
 - E. Sanitàrioassistencial
 - F. Cultural
 - G. Associatiu
 - H. Religiós

[...]

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art 44 Regulació general

La regulació dels sòls qualificats com a sistema s'ajustarà, amb caràcter general, a allò que preveu el Pla general per a cada sistema.

Art 45 Titularitat

Els sòls qualificats com a sistemes seran de titularitat pública.

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT EDUCATIU (CLAU E.1A)

Art 46 Condicions de l'ordenació

1. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica.
2. La xarxa de desguassos de l'equipament haurà de ser separativa. L'aigua pluvial, provinent de les cobertes i dels espais lliures d'edificació, caldrà portar-la a la xarxa d'aigües pluvials. La resta d'aigües, les brutes, caldrà portar-les a la xarxa d'aigües residuals.
3. El projecte d'edificació haurà de justificar la solució adoptada en relació tant als espais públics previstos o existents perimetral a l'equipament escolar així com a les edificacions existents o previstes en l'àmbit del Pla parcial limítrofs a l'equipament.

Art 47 Condicions de la parcel·la

1. **Accessos rodats.** Només s'admeten accessos rodats a l'equipament des de la carretera del Pont de Vilomara.

Art 48 Aparcament

El projecte d'edificació haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles i bicicletes en compliment de les determinacions del Pla general de Manresa, la Ordenança municipal sobre aparcaments i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, així com la legislació sectorial aplicable. Es podrà reduir la previsió de places de bicicletes establerta pel Decret, de forma justificada i amb informe favorable de l'Organisme de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de Mobilitat.

Art 49 **Condicions dels sòls lliures d'edificació**

1. Les estacions de transformació elèctrica o similars, si n'hi ha, s'hauran d'integrar en l'edificació, o bé, s'hauran de soterrar si s'han de situar més enllà de l'àmbit d'ocupació màxima de l'edificació. Els quadres, escomeses i comptadors dels diferents serveis s'hauran d'integrar en l'edificació o en la tanca perimetral de l'equipament, si n'hi ha.
2. Les tanques, si n'hi ha, seran opaques fins a un màxim de 0'4 m d'alçada i amb elements lleugers no opacs fins a l'alçada necessària.

SECCIÓ TERCERA. ALTRES REGULACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

Art 50 **Alineacions i rasants**

Al plànol de proposta d'ordenació núm. 7 *Definició geomètrica i ordenació de l'edificació. Zonificació i divisió polygonal* queden fixades les delimitacions dels diferents sistemes i les rasants de l'espai públic del conjunt de l'àmbit del Pla parcial

Art 51 **Solució general de l'espai públic i de la urbanització**

1. El projecte d'urbanització haurà de preveure les places d'aparcament de vehicles, de càrrega i descàrrega de mercaderies i de bicicletes en compliment de les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
2. Els transformadors elèctrics es situaran en sòl privat.

4. RELACIÓ DELS INTERESSATS

En compliment del que disposen els articles 129 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el 145 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de de la Llei d'urbanisme, es consideren interessades les següents persones:

- les persones propietàries de terrenys inclosos en el polígon
- les persones titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució
- les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

4.1. PROPIETARIS

Propietari número 1

CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA (A58587759)

C de POMPEU FABRA 8, 1r 3a 08242 MANRESA

Representant legal: Montserrat [REDACTED] ([REDACTED] 9478 [REDACTED])

Aporta les següents finques: 100,00 % de la finca número 1

Propietari número 2

XAVIER [REDACTED] ([REDACTED] 7657 [REDACTED])

C [REDACTED] 17462 BORDILS, GIRONA

Aporta la següent finca: 100,00 % de la finca número 2

Propietari número 3

AJUNTAMENT DE MANRESA

Aporta les següents finques: 100,00 % de la finca número 21 (Sistema d'espais lliures)
100,00 % de la finca número 24b (parcial) (Sistema viari)
100,00 % de la finca número 26 (Sistema d'espais lliures)

RELACIÓ DE PROPIETARIS DE LA UNITAT DE GESTIÓ I REFERÈNCIA CADASTRAL

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI
1		CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA
2		XAVIER [REDACTED]
21, 24b (parcial), 26		AJUNTAMENT DE MANRESA

L'enumeració de les finques segueix la mateixa que en el projecte de reparcel·lació aprovat.

4.2. TITULARS D'ALTRES DRETS.

Usdefruit a favor de Francisca [REDACTED] sobre la finca número 1.

Usdefruit a favor de Concepció [REDACTED] sobre la finca número 2.

ADMINISTRACIÓ ACTUANT: L'administració actuant és l'Ajuntament de Manresa.

5. DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS I PARTICIPACIÓ.

L'article 124 del Text refós de la Llei d'Urbanisme defineix l'objecte de la reparcel·lació com el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística o per regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic, i l'article 126 recull els criteris dels projectes de reparcel·lació. Tanmateix, la distribució dels terrenys de l'àmbit del Pla parcial Sagrada Família, per tal de materialitzar les adjudicacions de sòl amb aprofitament urbanístic i les cessions de sòl destinat a sistemes urbanístics, es va produir en el projecte aprovat en el mes de setembre de 2012 i degudament inscrita al Registre de la Propietat. En aquest projecte no hi ha noves cessions ni noves adjudicacions. Es tracta doncs, d'una reparcel·lació econòmica. Així es recull ja en la modificació puntual del Pla parcial, quan s'esmenta que *"mitjançant una reparcel·lació econòmica permetran desenvolupar l'àmbit en fases amb la mateixa proporció de drets i deures que en el polígon original"*.

Així doncs, la configuració de les finques és la mateixa que la del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012. Tanmateix, el percentatge de participació és també el definit pel percentatge d'adjudicació que es va fixar en el projecte de reparcel·lació del polígon únic, recollit en la Taula 1 que s'inclou a continuació:

TAULA N° 1

REPARCEL·LACIÓ RPL 0801 aprovada definitivament el 3 de setembre del 2012

PROPIETARI	FINCA			VALOR	
	ADJUDICADA	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	% ADJUDICAT
AJUNTAMENT DE MANRESA (art 123 RLU)					
CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	1	1 777 62	2.594 40	555.045 94	7 508
XAVIER	2	1 672 05	2.594 40	555.045 94	7 508
		3.449,67	5.188,80	1.110.091,87	15,016

REPARCEL·LACIÓ RPL 2001 (polígon 2 del PPU Sagrada Família)

PROPIETARI	FINCA			VALOR	
	ADJUDICADA	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	% ADJUDICAT
AJUNTAMENT DE MANRESA (art 123 RLU)					
CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	1	1 777 62	2.594 40	555.045 94	50 00
XAVIER	2	1 672 05	2.594 40	555.045 94	50 00
		3.449,67	5.188,80	1.110.091,87	100,00

6. RELACIÓ I FITXES DE LES FINQUES APORTADES.

Les finques aportades en el present projecte de reparcel·lació s'identifiquen a les fitxes de cadascuna d'elles, i es corresponen amb la descripció del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012, amb els números de parcel·la resultant 1 i 2, pel que fa a les finques amb aprofitament privatiu; i les parcel·les resultants 21, 26 i part de la 24; numeració que no s'altera en aquest projecte de reparcel·lació referit únicament al polígon 2.

Les fitxes de cadascuna de les finques aportades són les següents:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA APORTADA

 FINCA NÚMERO **1**
 REFERÈNCIA CADASTRAL

DADES PERSONALS

 PROPIETARI
 NOM CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA
 ADREÇA
 DNI
 TELÈFON

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Sector Sagrada Família
NATURALES	Urbana
AFECTACIÓ	Total
DRETS APORTATS	7,508%(respecte del polígon únic) i 50,000%(respecte del polígon 2)
SUPERFÍCIE APORTADA	1.777,62 m²
SOSTRE	2.594,40 m²
QUALIFICACIÓ	Residencial ordenació en volums especials (clau 1.6a)
DESCRIP. FINCA APORTADA	Parcel·la residencial, situada a Manresa, sector Pla parcial Sagrada Família, al nord oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 1 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma gairebé rectangular, amb una superfície de sòl de 1.777,62 m², per tant cal regularitzar la seva cabuda en una major superfície de 0,01 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD EST	En una línia de 60,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, propietat de Xavier [REDACTED]
NORD OEST	Amb finca propietat d'en Pere [REDACTED], amb camí i amb finca situada a la carretera del Pont de Vilomara 109, propietat d'en Pere [REDACTED].
SUD EST	En una línia de 27,50 metres, amb la finca assenyalada amb el número 24, qualificada com a viari del polígon.
SUD OEST	En una línia de 71,34 metres, amb la finca assenyalada amb el número 21, qualificada com a espais lliures.

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	1.777,61 m²
TOM	2946
LLIBRE	1575
FOLI	17
FINCA	64.140
INSCRIPCIÓ	1a

DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU	No procedeix.		
TÍTOL	En virtut de l'adjudicació del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012.		
DRETS I CÀRREGUES	Usdefruit a favor de Francisca [REDACTED] Queda afectada per la quantitat de 459.311,44 € en concepte de despeses d'urbanització, import que li correspon de la liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació Pla parcial Sagrada Família, polígon 1, aprovada per la junta de govern local en data 3 de setembre del 2012. Aquesta càrrega quedarà substituïda per l'afectació que es descriurà en la finca resultat en la qual es subroga.		
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES			
OBSERVACIONS	AL	SR.	
REGISTRADOR	DE	LA	
PROPIETAT			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA APORTADA

 FINCA NÚMERO **2**

REFERÈNCIA CADASTRAL

DADES PERSONALS

PROPIETARI

NOM

XAVIER

ADREÇA

DNI

TELÈFON

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ Sector Sagrada Família

NATURALES Urbanà

AFECTACIÓ Total

DRETS APORTATS 7,508%(respecte del polígon únic) i 50,000%(respecte del polígon 2)

 SUPERFÍCIE APORTADA 1.672,05 m²

 SOSTRE 2.594,40 m²

QUALIFICACIÓ Residencial ordenació en volums especials. Habitatge protegit (clau 1.6a)

 DESCRIP. FINCA APORTADA Parcel·la residencial, situada a Manresa, sector Pla parcial Sagrada Família, al nord oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 2 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma gairebé rectangular, amb una superfície de sòl de **1.672,05** m², per tant cal regularitzar la seva cabuda en una major superfície de 0,01 m².

CONSTRUC. EXISTENTS No n'hi ha.

ELEMENTS AFECTATS No n'hi ha.

TERMENERS

NORD EST En una línia de 6,07 metres, amb la finca assenyalada amb el número 22, qualificada com a viari del polígon, en una línia quebrada de 2,15 i 54,21 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, propietat de PROMOCIONS AVINGUDA MONTSERRAT, SL.

NORD OEST En una línia de 29,65 metres, amb finca situada a la carretera del Pont de Vilomara 109, propietat d'en Pere

SUD EST En una línia de 27,50 metres, amb la finca assenyalada amb el número 24, qualificada com a viari del polígon.

SUD OEST En una línia de 60,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA.

DADES REGISTRALS

 SUPERFÍCIE REGISTRE 1.672,04 m²

TOM 2946

LLIBRE 1575

FOLI 22

FINCA 64.141

INSCRIPCIÓ	1a
DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU	No procedeix.
TÍTOL	En virtut de l'adjudicació del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012.
DRETS I CÀRREGUES	Usdefruit a favor de Concepció [REDACTED]. Queda afectada per la quantitat de 425.896,42 € en concepte de despeses d'urbanització, import que li correspon de la liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació Pla parcial Sagrada Família, polígon 1, aprovada per la junta de govern local en data 3 de setembre del 2012. Aquesta càrrega quedarà substituïda per l'afectació que es descriurà en la finca resultat en la qual es subroga.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS	AL SR.
REGISTRADOR	DE LA
PROPIETAT	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA APORTADA

 FINCA NÚMERO **21**
 REFERÈNCIA CADASTRAL

DADES PERSONALS

 PROPIETARI
 NOM AJUNTAMENT DE MANRESA
 ADREÇA
 DNI
 TELÈFON

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Sector Sagrada Família
NATURALES	Sistema d'espais lliures. (clau D.3)
AFFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	813,73 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, situada a l'Oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 21 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma irregular, amb una superfície de sòl de 813,73 m ² , per tant cal regularitzar la seva cabuda en una major superfície de 0,01 m ² . Termeneja: al Nord, en una línia de 8,30 metres, amb finca propietat d'en Pere [REDACTED] al Sud, amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon; a l'Est, en una línia de 71,34 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA i a l'Oest, amb la carretera del Pont de Vilomara.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	En una línia de 8,30 metres, amb finca propietat d'en Pere [REDACTED].
SUD	Amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon.
EST	En una línia de 71,34 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA.
OEST	amb la carretera del Pont de Vilomara.

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	813,72 m ²
TOM	2946
LLIBRE	1575
FOLI	117
FINCA	64.160
INSCRIPCIÓ	1a
DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU	No procedeix.
TÍTOL	En virtut de la cessió del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de

setembre de 2012.

OBSERVACIONS	AL	SR.
REGISTRADOR	DE	LA
PROPIETAT		

Número de Referència:

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA APORTADA

 FINCA NÚMERO **24**

REFERÈNCIA CADASTRAL

DADES PERSONALS

PROPIETARI

NOM AJUNTAMENT DE MANRESA

ADREÇA

DNI

TELÈFON

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ Sector Sagrada Família

NATURALES A Sistema viari. (clau A.1)

AFECTACIÓ Parcial

 SUPERFÍCIE APORTADA 766,35 m²

 DESCRIP. FINCA APORTADA Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, situada al centre del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 24 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, en forma d'L, amb una superfície de 766,35 m².

CONSTRUCC. EXISTENTS No n'hi ha.

ELEMENTS AFECTATS No n'hi ha.

TERMENERS

NORD Amb la finca de la qual forma part i que està inclosa en el polígon d'actuació 1.

SUD Amb la finca assenyalada amb el número 26, qualificada com a sistema d'espais lliures i amb el carrer Sant Cristòfol.

EST Amb la finca de la qual forma part i que està inclosa en el polígon d'actuació 3.

OEST Amb la carretera del Pont de Vilomara i amb la finca assenyalada amb el número 26, qualificada com a sistema d'espais lliures.

DADES REGISTRALS

 SUPERFÍCIE REGISTRE 4.661,91 m²

TOM 2946

LLIBRE 1575

FOLI 120

FINCA 64.163

INSCRIPCIÓ 1a

 DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, situada al centre del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 24 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, en forma de creu, que forma l'entramat viari del Projecte de reparcel·lació, amb una superfície de desenvolupament de 4.661,91 m².

TÍTOL En virtut de la cessió produïda en el sí del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012.

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del Sr. Registrador de la Propietat la immatriculació de la porció que es segrega com a
PROPIETAT			finca nova i independent distinta de la major finca de la que procedeix i es segrega, tot i indicant que la segregació es practica pel límit sud oest; i a la vegada la reducció de la superfície de la finca matriu en la de la porció que és objecte de segregació per aportació al present projecte de reparcel·lació.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA APORTADA

 FINCA NÚMERO **26**

REFERÈNCIA CADASTRAL

DADES PERSONALS

PROPIETARI

NOM AJUNTAMENT DE MANRESA

ADREÇA

DNI

TELÈFON

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ Sector Sagrada Família

NATURALES A Sistema d'espais lliures. (clau D.3)

AFECTACIÓ Total

 SUPERFÍCIE APORTADA 3.580,86 m²

 DESCRIP. FINCA APORTADA Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, assenyalada com a finca número 26 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma irregular, amb una superfície de sòl **3.580,86** m², per tant cal regularitzar la seva cabuda en una major superfície de 0,02 m².

CONSTRUCC. EXISTENTS No n'hi ha.

ELEMENTS AFECTATS No n'hi ha.

TERMENERS

NORD Amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon.

SUD Amb la finca assenyalada amb el número 20, propietat de Vicente [REDACTED] i amb la finca assenyalada amb el número 27, qualificada com a equipament educatiu.

EST Amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon.

OEST Amb la carretera del Pont de Vilomara, amb la finca assenyalada amb el número 20, propietat de Vicente [REDACTED] i amb la finca assenyalada amb el número 27, qualificada com a equipament educatiu.

DADES REGISTRALS

 SUPERFÍCIE REGISTRE 3.580,84 m²

TOM 2946

LLIBRE 1575

FOLI 122

FINCA 64.165

INSCRIPCIÓ 1a

DESCRIPCIÓ FINCA MATRIU No procedeix

TÍTOL En virtut de la cessió produïda en el sí del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 3 de setembre de 2012.

OBSERVACIONS AL SR.

REGISTRADOR DE LA
PROPIETAT

Número de Referència:

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>

7. ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS I VALORACIÓ.

En tractar-se d'una reparcel·lació econòmica, l'únic criteri d'adjudicació és el de l'atribució de la mateixa parcel·la originària.

El valor unitari per als habitatges de protecció oficial no ha sofert cap variació i quant als mòduls unitaris per als habitatges lliures i per als locals comercials s'ha efectuat un estudi de mercat i s'arriba a la conclusió que els mòduls resultants són similars als que sortien en la reparcel·lació originària:

ESTUDI DE MERCAT HABITATGES LLIURES

SITUACIÓ	ANY CONSTRUCCIÓ	SUPERFÍCIE	VALOR VENDA	MÒDUL VENDA	LOCALITZACIÓ	ANTIG/CONSERV	VALOR HOMOGENEÏZAT
Joan Fuster 6	2004	97	157.000 00	1.618 56	1 00	1 06	1 709 90
Francesc Moragas 36	2002	94	155.000 00	1.648 94	0 95	1 07	1 671 33
Alcalde Armengou 25	2001	118	168.000 00	1.423 73	0 90	1 07	1 374 04
Ramon Llull 1	1999	92	150.000 00	1.630 43	0 95	1 08	1 678 48
Nou de Sta Clara 70	2010	90	133.500 00	1.483 33	1 05	1 03	1 601 14
Avda Dolors 34	2005	95	144.000 00	1.515 79	1 05	1 05	1 673 31
MITJANA				1.553,46			1.618,03

VALOR RESIDUAL DEL SÒL

	VALOR VENDA	K	MÒDUL BEC	VALOR REPERCUSSIÓ
LLIURE	1 618 03	1 20	1.129 12	219 24

ESTUDI DE MERCAT LOCALS COMERCIALS

SITUACIÓ	ANY CONSTRUCCIÓ	SUPERFÍCIE	VALOR VENDA	MÒDUL VENDA	LOCALITZACIÓ	VALOR HOMOGENEÏZAT
Plana de l'Om 7	2008	167	367.400 00	2 200 00	0 85	1.870 00
Alfons XII 18	1982	40	75 000 00	1 875 00	0 90	1.687 50
Pg Pere III 51	1979	20	35 000 00	1 750 00	0 90	1.575 00
Cra de Vic 185	1980	157	219 000 00	1 394 90	1 10	1.534 39
Nou 28-34	2001	224	253 300 00	1.130 80	0 90	1.017 72
Cra Cardona 43	1967	80	85 000 00	1 062 50	1 00	1.062 50
MITJANA				1.568,87		1.457,85

VALOR RESIDUAL DEL SÒL

	VALOR VENDA	K	MÒDUL BEC	VALOR REPERCUSSIÓ
COMERCIAL	1.457 85	1 20	1 070 78	144 10

Així, prendrem els mateixos valors unitaris que en la reparcel·lació aprovada al setembre del 2012.

(Cal especificar que en aquesta taula els metres quadrats de sòl agafen només dos decimals mentre que al full de càlcul s'agafen tots de manera que el resultat o valor que s'obté és lleugerament diferent del que s'ha reflectit que és el que resulta d'agafar tots els decimals conforme el full de càlcul)

TAULA N° 2

PARCEL·LA	TIPUS DE SÒL	VALOR UNITARI €/ m²s	SÒL m²	EDIFICABILITAT plantes	SOSTRE m²	VALOR €
1	Residencial 1.6a	213,94	1.777,62	PB+4 / PB+3 / J	2.594,40	555.045,94
2	Residencial 1.6a	213,94	1.672,05	PB+4 / PB+3 / J	2.594,40	555.045,94
21	espais lliures D.3	83,59	813,73			68.019,69
24	Viarí A.1	83,59	766,35			64.059,20
26	espais lliures D.3	83,59	3.580,86			299.324,09

8. DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Aquest apartat comprèn la descripció i adjudicació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació.

La descripció de cada parcel·la s'ajusta al que determina l'article 147 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

Les finques es descriuen d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària i quan es tracta de finques destinades a domini i ús públic es formen tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

Es mantenen totes aquelles càrregues i gravàmens que no es declaren incompatibles.

La descripció física de les parcel·les resultants és la mateixa que la de les inicials, atès que la superfície de les finques no experimenta cap modificació (només ajustos inferiors als 10 cm derivats de la introducció de les coordenades georeferenciades).

Les parcel·les resultants són les reflectides en el quadre precedent i en el plànol número 4 d'aquest Projecte de reparcel·lació, i conforme les FITXES DE LES FINQUES ADJUDICADES, tenen la descripció següent:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA INICIAL		FINCA RESULTANT			
100% de la finca 3		1			
ADJUDICATARI					
1					
NOM	CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA				
ADREÇA					
DNI					
DADES DE LA PARCEL·LA					
Dades registrals					
VOLUM	2.946				
LLIBRE	1.575				
FOLI	17				
FINCA	64140				
SUPERFÍCIE DE SÒL	1.777,62 m²				
SOSTRE EDIFICABLE	2.594,40 m²				
QUALIFICACIÓ	Residencial en d'ordenació en volums especials (clau 1.6a).				
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES					
Parcel·la residencial, situada a Manresa, sector Pla parcial Sagrada Família, al nord oest del Projecte de reparcel·lació assenyalada com a finca número 1 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma gairebé rectangular, amb una superfície de sòl de 1.777,62 m². Termeneja: al Nord est, en una línia de 60,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, propietat de Xavier [REDACTED]; al Nord oest, amb finca propietat d'en Pere [REDACTED] [REDACTED] amb camí i amb finca situada a la carretera del Pont de Vilomara 109, propietat d'en Pere [REDACTED]; al Sud est, en una línia de 27,50 metres, amb la finca assenyalada amb el número 24, qualificada com a viari del polígon; i al Sud oest, en una línia de 71,34 metres, amb la finca assenyalada amb el número 21, qualificada com a espais lliures.					
COORDENADES GEOREFERENCIADES					
403353.809890194	4619933.58657091	403340.802781955	4619927.93024184	403335.581771672	4619934.66094342
403334.523048733	4619934.23464869	403326.361019359	4619933.23466809	403324.216524239	4619932.59827669
403352.861928105	4619867.25644352	403378.048069939	4619878.29787244	403353.809890194	4619933.58657091
DRETS I CÀRREGUES					
Usdefruit a favor de Francisca [REDACTED]					
QUOTA DE PARTICIPACIÓ		49,977 %			
(dins el polígon 2)					
APORTACIÓ ECONÒMICA		332.908,03 €			
VALOR FINCA		555.045,94 €			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA INICIAL		FINCA RESULTANT			
100% de la finca 2		2			
ADJUDICATARI					
1					
NOM	XAVIER [REDACTED]				
ADREÇA					
DNI					
DADES DE LA PARCEL·LA					
Dades registrals					
VOLUM	2.946				
LLIBRE	1.575				
FOLI	22				
FINCA	64141				
SUPERFÍCIE DE SÒL	1.672,05 m²				
SOSTRE EDIFICABLE	2.594,40 m²				
QUALIFICACIÓ	Residencial en d'ordenació en volums especials (clau 1.6a).				
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES					
Parcel·la residencial, situada a Manresa, sector Pla parcial Sagrada Família, al nord oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 2 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma gairebé rectangular, amb una superfície de sòl de 1.672,05 m². Termeneja: al Nord est, en una línia de 6,07 metres, amb la finca assenyalada amb el número 22, qualificada com a viari del polígon, en una línia quebrada de 2,15 i 54,21 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, propietat de PROMOCIONS AVINGUDA MONTSERRAT, SL; al Nord oest, en una línia de 29,65 metres, amb finca situada a la carretera del Pont de Vilomara 109, propietat d'en Pere [REDACTED]; al Sud est, en una línia de 27,50 metres, amb la finca assenyalada amb el número 24, qualificada com a viari del polígon; i al Sud oest, en una línia de 60,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA.					
COORDENADES GEOREFERENCIADES					
403403.234211844	4619889.33930134	403378.048069947	4619878.29787242	403353.809890194	4619933.58657091
403380.999280557	4619945.41027042	403383.434679646	4619939.85498435	403381.46670984	4619938.99224011
403403.234211845	4619889.33930134	403403.234211844	4619889.33930134		
DRETS I CÀRREGUES					
Usdefruit a favor de Concepció [REDACTED]					
QUOTA DE PARTICIPACIÓ		49,977 %			
(dins el polígon 2)					
APORTACIÓ ECONÒMICA		303.589,56 €			
VALOR FINCA		555.045,94 €			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA INICIAL		FINCA RESULTANT			
21		21 – SISTEMA D'ESPAIS LLIURES			
ADJUDICATARI					
1					
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA				
ADREÇA					
DNI					
DADES DE LA PARCEL·LA					
Dades registrals					
VOLUM	2.946				
LLIBRE	1575				
FOLI	117				
FINCA	64160				
SUPERFÍCIE DE SÒL	813,73 m²				
SOSTRE EDIFICABLE	---				
QUALIFICACIÓ	Sistema d'espais lliures. (clau D.3)				
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES					
Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, situada a l'Oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 21 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma irregular, amb una superfície de sòl de 813,73 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 8,30 metres, amb finca propietat d'en Pere [REDACTED]; al Sud, amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon; a l'Est, en una línia de 71,34 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de CORPORACIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA i a l'Oest, amb la carretera del Pont de Vilomara.					
COORDENADES GEOREFERENCIADES					
403324.216524194	4619932.59827663	403320.1502322	4619931.39158082	403320.1502322	4619931.39158082
403316.257902346	4619930.23650931	403336.288991706	4619870.13150556	403336.288991706	4619870.13150556
403336.460020516	4619869.6361658	403336.661771135	4619869.15252438	403336.893449615	4619868.68248458
403337.154144232	4619868.22789614	403337.442829076	4619867.790548	403337.758368086	4619867.37216126
403338.099519524	4619866.97438239	403338.464940856	4619866.59877677	403338.853194043	4619866.24682252
403339.262751193	4619865.91990468	403339.692000577	4619865.61930978	403340.139252972	4619865.34622073
403340.602748308	4619865.10171223	403341.080662592	4619864.8867465	403341.571115092	4619864.70216947
403342.072175731	4619864.54870753	403342.581872687	4619864.42696458	403343.098200152	4619864.33741973
403343.619126225	4619864.28042535	403344.142600907	4619864.25620575	403344.66656417	4619864.26485622
403345.188954064	4619864.30634272	403345.707714831	4619864.38050201	403346.220804992	4619864.48704223
403346.726205387	4619864.62554411	403347.221927115	4619864.79546263	403347.706019364	4619864.99612908
403347.706019364	4619864.99612908	403352.86192806	4619867.25644346	403324.216524194	4619932.59827663
VALOR FINCA		68.019,69 €			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA INICIAL	FINCA RESULTANT
24	24b – SISTEMA VIARI

ADJUDICATARI
1

NOM AJUNTAMENT DE MANRESA
ADREÇA
DNI

DADES DE LA PARCEL·LA

Dades registrals

VOLUM 2.946
LLIBRE 1575
FOLI 120
FINCA 64163

 SUPERFÍCIE DE SÒL 766,35 m²

SOSTRE EDIFICABLE ---

QUALIFICACIÓ Sistema viari. (clau A.1)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, situada al centre del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 24b en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, en forma d'L, amb una superfície de 766,35 m². Termeneja: al Nord, amb la finca 24a i que està inclosa en el polígon d'actuació 1; al Sud, amb la finca assenyalada amb el número 26, qualificada com a sistema d'espais lliures i amb el carrer Sant Cristòfol; a l'Est, amb la finca de la qual se segrega i a l'Oest, amb la carretera del Pont de Vilomara i amb la finca assenyalada amb el número 26, qualificada com a sistema d'espais lliures.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

403519.560823491	4619918.21266487	403514.291544725	4619916.03900331	403514.291544725	4619916.03900331
403514.134796114	4619916.38824376	403513.956961135	4619916.72723305	403513.758706912	4619917.05469951
403513.540777168	4619917.36941469	403513.303989437	4619917.67019798	403513.049231997	4619917.95592104
403512.777460534	4619918.22551201	403512.489694563	4619918.47795955	403512.187013599	4619918.71231666
403511.870553108	4619918.92770416	403511.541500248	4619919.12331406	403511.201089416	4619919.29841256
403510.850597618	4619919.4523428	403510.491339676	4619919.58452733	403510.124663296	4619919.69447027
403509.751944016	4619919.7817592	403509.374580041	4619919.84606666	403508.993987001	4619919.8871514
403508.611592638	4619919.90485931	403508.228831454	4619919.89912396	403507.847139324	4619919.86996686
403507.467948115	4619919.81749739	403507.09268031	4619919.74191238	403506.722743677	4619919.64349538
403506.359525982	4619919.52261558	403506.004389786	4619919.37972646	403348.63473698	4619850.38996821
403348.63473698	4619850.38996821	403348.284365139	4619850.2232157	403347.94501629	4619850.03504242
403347.617998446	4619849.82617367	403347.304572088	4619849.59741452	403347.00594531	4619849.34964674

403346.723269162	4619849.08382533	403346.457633212	4619848.8009749	403346.210061347	4619848.50218568
403345.981507826	4619848.18860935	403345.772853604	4619847.86145458	403345.584902932	4619847.52198238
403345.418380262	4619847.17150125	403345.273927452	4619846.81136209	403345.15210129	4619846.44295306
403345.053371353	4619846.06769418	403344.978118193	4619845.68703188	403344.926631872	4619845.30243341
403344.899110841	4619844.91538119	403344.895661181	4619844.52736711	403346.61207425	4619839.16244266
403346.61207425	4619839.16244266	403346.474799051	4619839.63226511	403346.366506918	4619840.10960192
403346.287603074	4619840.59266692	403346.238382771	4619841.07965252	403346.219030189	4619841.56873645
403346.229617745	4619842.05808859	403346.270105819	4619842.54587781	403346.340342909	4619843.03027885
403346.440066191	4619843.5094791	403346.568902508	4619843.98168543	403346.726369763	4619844.44513087
403346.911878723	4619844.89808124	403347.124735227	4619845.33884163	403347.364142778	4619845.76576274
403347.62920553	4619846.17724707	403347.918931635	4619846.57175486	403348.232236957	4619846.94780989
403348.567949129	4619847.30400499	403348.924811936	4619847.6390073	403349.301490022	4619847.95156327
403349.696573883	4619848.24050332	403350.108585139	4619848.50474627	403350.535982073	4619848.74330334
403350.977165392	4619848.95528185	403502.002660342	4619915.16866241	403502.002660341	4619915.16866241
403502.520331409	4619915.37679791	403503.049903099	4619915.55246108	403503.589340713	4619915.69497697
403504.136571648	4619915.80379804	403504.689493357	4619915.87850617	403505.245981429	4619915.91881431
403505.803897749	4619915.92456761	403506.361098716	4619915.89574395	403506.915443476	4619915.83245408
403507.464802151	4619915.73494117	403508.007064017	4619915.60357988	403508.540145621	4619915.43887491
403509.06199878	4619915.24145911	403509.570618451	4619915.01209095	403510.064050439	4619914.75165172
403510.540398901	4619914.46114206	403510.997833632	4619914.14167815	403511.434597095	4619913.79448743
403511.849011178	4619913.42090385	403512.239483637	4619913.02236278	403512.604514215	4619912.60039549
403512.942700407	4619912.15662323	403513.252742851	4619911.69275104	403513.533450313	4619911.2105612
403513.783744273	4619910.71190636	403514.002663061	4619910.19870242	403514.002663061	4619910.19870242
403520.371252792	4619893.78817618	403526.264546528	4619877.20103068	403526.409511413	4619877.34393021
403533.620231928	4619880.73706969	403533.620231928	4619880.73706969	403526.893514091	4619899.58853617
403519.560823491	4619918.21266487	403519.560823491	4619918.21266487		

VALOR FINCA

64.059,20 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ RPL 2001

PLA PARCIAL SAGRADA FAMÍLIA (MODIFICAT). POLÍGON 2

FINCA INICIAL
26
FINCA RESULTANT
26 – SISTEMA D'ESPais LLIURES
ADJUDICATARI
1

 NOM AJUNTAMENT DE MANRESA
 ADREÇA
 DNI

DADES DE LA PARCEL·LA

Dades registrals

 VOLUM 2.946
 LLIBRE 1.575
 FOLI 122
 FINCA 64165

 SUPERFÍCIE DE SÒL 3.580,86 m²
 SOSTRE EDIFICABLE ---
 QUALIFICACIÓ Sistema d'espais lliures. (clau D.3)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la situada a Manresa, sector Pla Parcial Sagrada Família, assenyalada com a finca número 26 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma irregular, amb una superfície de sòl 3.580,86 m². Termeneja: al Nord, amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon; al Sud, amb la finca assenyalada amb el número 20, propietat de Vicente [REDACTED] i amb la finca assenyalada amb el número 27, qualificada com a equipament educatiu; a l'Est, amb la finca assenyalada com a número 24, qualificada com a viari del polígon i a l'Oest, amb la carretera del Pont de Vilomara, amb la finca assenyalada amb el número 20, propietat de Vicente [REDACTED] i amb la finca assenyalada amb el número 27, qualificada com a equipament educatiu.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

403351.037704267	4619848.98182362	403350.592413119	4619848.772291	403350.160845116	4619848.53578057
403349.744632753	4619848.27318698	403349.345350439	4619847.98550354	403348.964508544	4619847.67381848
403348.60354768	4619847.33931081	403348.263833258	4619846.98324588	403347.946650317	4619846.60697057
403347.653198668	4619846.21190823	403347.384588353	4619845.79955325	403347.141835446	4619845.37146547
403346.925858211	4619844.9292642	403346.737473625	4619844.47462217	403346.577394294	4619844.00925916
403346.446225751	4619843.5349355	403346.344464167	4619843.05344541	403346.272494477	4619842.56661023
403346.230588921	4619842.07627152	403346.218906017	4619841.58428409	403346.237489956	4619841.09250897
403346.286270441	4619840.60280642	403346.36506295	4619840.11702883	403346.473569434	4619839.63701376
403346.611379445	4619839.16457696	403346.85083116	4619838.41616397	403432.319528824	4619875.88504483
403432.319528823	4619875.88504483	403436.909698863	4619865.41459986	403439.885186015	4619866.09924789
403498.099743191	4619879.49419118	403508.197338067	4619856.46098966	403508.197338067	4619856.46098966

403508.199280638	4619856.46308339	403508.20122254	4619856.46517773	403508.201222541	4619856.46517773
403508.276401094	4619856.54730571	403508.350549124	4619856.63036527	403508.350549123	4619856.63036527
403508.413343119	4619856.7024218	403508.475309281	4619856.77519147	403508.475309281	4619856.77519147
403508.536439951	4619856.84866524	403508.596726706	4619856.92283302	403508.596726706	4619856.92283302
403509.065023565	4619857.50485889	403509.534171016	4619858.08619936	403509.534171016	4619858.08619936
403509.63742093	4619858.21390745	403509.740711895	4619858.34158235	403509.740711895	4619858.34158235
403509.740711895	4619858.34158235	403510.107607425	4619858.7944135	403510.475019348	4619859.24682577
403510.475019348	4619859.24682577	403510.659999389	4619859.4739366	403510.845369416	4619859.70072922
403510.845369416	4619859.70072922	403511.031128625	4619859.92720275	403511.217276685	4619860.15335676
403511.217276686	4619860.15335676	403511.559739764	4619860.56829686	403511.902590806	4619860.98291646
403511.902590805	4619860.98291646	403512.245830447	4619861.39721625	403512.589457487	4619861.81119479
403522.834490153	4619873.89192896	403524.074497396	4619875.05192926	403524.794501676	4619875.75192952
403526.264546527	4619877.20103068	403526.264546528	4619877.20103068	403526.264546528	4619877.20103068
403520.331826778	4619893.89424453	403513.917714389	4619910.40847218	403513.917714389	4619910.40847218
403513.917714389	4619910.40847218	403513.689846454	4619910.90814811	403513.431930891	4619911.39299798
403513.144927763	4619911.86121699	403512.829905406	4619912.31106224	403512.488036457	4619912.74085924
403512.120593485	4619913.14900811	403511.728944256	4619913.53398956	403511.314546642	4619913.89437054
403510.87894319	4619914.22880958	403510.423755388	4619914.53606176	403509.950677622	4619914.81498337
403509.46147087	4619915.06453615	403508.957956152	4619915.28379117	403508.442007746	4619915.47193228
403507.915546211	4619915.62825914	403507.380531244	4619915.75218986	403506.838954378	4619915.84326309
403506.292831574	4619915.90113984	403505.744195712	4619915.92560467	403505.195089031	4619915.91656651
403504.647555518	4619915.874059	403504.103633307	4619915.79824037	403503.565347088	4619915.68939286
403503.034700572	4619915.54792162	403502.513669032	4619915.37435327	403502.004191951	4619915.16933391
403351.037704255	4619848.98182362	403351.037704267	4619848.98182362	403351.037704267	4619848.98182362
VALOR FINCA				299.324,09 €	

9. INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ

La determinació dels elements a indemnitzar per afectacions urbanístiques així com les derivades de l'execució de les obres d'urbanització, i els criteris de valoració van quedar fixats en el projecte originari i repartit entre tota la comunitat reparcel·latòria. Aquestes indemnitzacions es reparteixen entre tots els polígons en proporció al sostre de cadascun d'ells. El resum de les indemnitzacions és el següent:

INDEMNITZACIONS	
VALOR CONSTRUCCIONS	166.293,69
VALOR PLANTACIONS	24.060,00
XARXA ELÈCTRICA - DESPLAÇAMENT ET	42.840,00
	233.193,69

El repartiment de les indemnitzacions entre tots els polígons d'actuació ho és en proporció a l'aprofitament atribuït a cadascun d'ells, d'acord amb el càlcul següent:

TAULA N° 3

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
INDEMNITZACIONS	70.598,13	38.877,99	123.717,57	233.193,69
IMPUTACIÓ PER POLÍGONS	30,274%	16,672%	53,054%	100,000%

A aquestes indemnitzacions cal afegir-hi les derivades de les ocupacions temporals que van inexorablement unides a les obres d'urbanització de cada polígon. En concret, pel que fa al polígon 2, no hi ha indemnitzacions per aquest concepte, com es comprova a continuació:

TAULA N° 4

REPARTIMENT INDEMNITZACIONS PER POLÍGONS							
	INDEMNITZACIÓ TOTAL POLÍGONS	INDEMNITZACIONS POLÍGON 1	REPARTIMENT POLÍGON 1	INDEMNITZACIONS POLÍGON 2	REPARTIMENT POLÍGON 2	INDEMNITZACIONS POLÍGON 3	REPARTIMENT POLÍGON 3
INDEMNITZACIONS	190.353,69	-135.084,94	74.701,48	-3.511,10	38.877,99	-51.757,65	125.999,02
ET	42.840,00	-21.420,00				-21.420,00	
OCUPACIONS TEMPORALS	6.384,80	-4.103,35				-2.281,45	
TOTAL	239.578,49	-160.608,29	74.701,48	-3.511,10	38.877,99	-75.459,10	125.999,02
DIFERÈNCIA		-85.906,81			35.366,89		50.539,92

Així doncs, pel que fa al polígon 2 el muntant total d'indemnitzacions al seu càrrec és de 38.877,99 €, i que inclou la quantitat que l'Ajuntament recupera pel que va pagar a un dels propietaris del polígon 1, el Sr. Bacardit, com a compensació per la impossibilitat legal d'adjudicar finques amb superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable, d'acord amb l'article 139 RLU. El muntant total queda repartit de la següent manera:

TAULA N° 5

REPARTIMENT INDEMNITZACIONS POLÍGON 2				
PROPIETARI	FINCA	% CONTRIBUTIÓ		REPARTIMENT
	ADJUDICADA	DESPESES	INDEMNITZACIONS	INDEMNITZACIONS
ADM ACTUANT-AJUNTAMENT DE MANRESA				
CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	1	49 977	- 3.511 10	19.429 94
XAVIER [REDACTED]	2	49 977		19.429 94
ADM ACTUANT-AJ (art. 139 RLU)		0 047		18 12
		100,000	-3.511,10	38.877,99

10. VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ

10.1. COSTOS DE GESTIÓ

S'inclouen com a costos de gestió la previsió del conjunt de costos diferents dels d'urbanització, contemplats a l'article 120 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. Aquests costos es poden desglossar en els següents: Els de redacció de la Modificació del Pla parcial, redacció i direcció del Projecte d'urbanització, coordinació seguretat i salut, els de redacció del Projecte de reparcel·lació, així com les despeses de gestió següents: Els de seguiment i liquidació de quotes urbanístiques i els d'administració, llicències, taxes, despeses notariales i registrals i de publicacions.

Aquests costos s'integren en dues categories: aquells que es van generar mentre existia un únic polígon d'actuació, i que van donar peu a l'expedient GES.GES 1702, aprovant la relació de les despeses d'urbanització del Pla parcial Sagrada Família, meritades fins aleshores, i aprovant, a la vegada, la distribució d'aquestes despeses entre els tres polígons d'actuació que s'han constituït.

El muntant d'aquestes despeses és el següent:

TAULA N° 6

DESGLOSSAT DESPESES GESTIÓ - APROVACIÓ DEFINITIVA

	PEM	DESPESES GENERALS BENEFICI INDUSTRIAL	IVA	TOTAL
REDACCIÓ PLA PARCIAL	72.248 06		15.172 09	87.420 15
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ	90.260 95		18.954 80	109.215 75
DIRECCIÓ D'OBRES	-		-	-
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	46.116 00		9.684 36	55.800 36
ESTUDI DE SEGURETAT	15.473 30		3.249 39	18.722 70
COORDINACIÓ	-			
ESTUDI GEOTÈCNIC	2.563 30		538 29	3.101 59
PROJECTE LOCALRET	1.055 30		221 61	1.276 91
XARXA ELÈCTRICA - DESPLAÇAMENT ET		-	-	-
XARXA CLAVEGUERAM - PART PROPORCIONAL			-	-
DEPURADORA			-	-
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	-		-	-
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	17.228 63		3.618 01	20.846 64
INDEMNITZACIONS OCUPACIÓ DIRECTA	26.297 00		5.522 37	31.819 37
INDEMNITZACIÓ LLOGUER_JAUME	3.740 80		785 57	4.526 37
INDEMNITZACIÓ PARCEL·LA_PERE	125 36		26 33	151 69
	275.108,71		57.772,83	332.881,54

I per l'altra, les despeses de gestió pròpies d'aquest polígon :

Redacció Projecte de reparcel·lació

El càlcul d'honoraris de redacció del Projecte de reparcel·lació, d'acord els barems orientatius estimats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per a la ciutat de Manresa, és el següent:

En reparcel·lacions econòmiques els honoraris es minoraran en un 50 %.

$$\text{Honoraris jurídics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a = ((5.000 + (5 \times 400)) \times 1,05 \times 1,44 = 10.584,00 \text{ €}$$

d'on

R_s = factor fix en funció de la superfície

N = nombre de finques

R_d = factor de disparitat de la dimensió

K_a = coeficient d'actualització

$$\text{Honoraris tècnics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a = ((5.000 + (5 \times 400)) \times 1,05 \times 1,44 = 10.584,00 \text{ €}$$

d'on

R_s = factor fix en funció de la superfície

N = nombre de finques

R_d = factor de disparitat de la dimensió

K_a = coeficient d'actualització

$$\text{Honoraris treballs auxiliars tècnics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a \times 0,50 = ((5.000 + (10 \times 400)) \times 1,05 \times 1,44 \times 0,50 = 5.292,00 \text{ €}$$

d'on

R_s = factor fix en funció de la superfície

N = nombre de finques

R_d = factor de disparitat de la dimensió

K_a = coeficient d'actualització

$$\text{Total honoraris projecte de reparcel·lació} = 10.584,00 \text{ €} + 10.584,00 \text{ €} + 5.292,00 \text{ €} = 26.460,00 \text{ €} - \text{reducció } 50 \% = \mathbf{13.230,00 \text{ €}}$$

Direcció de les obres d'urbanització

El projecte inicial i el seu projecte de reparcel·lació aprovat contemplava uns honoraris de direcció d'obra de 0,3 x 77.125,79 € (23.137,74€) per a una durada estimada de les obres de 9 mesos, el que representava uns honoraris mensuals de 2.571 €.

En dividir el projecte en 3 fases, s'incrementa el temps de durada de les obres fins a 23 mesos (8 mesos (fase 1) + 5 mesos (fase 2) + 10 mesos (fase 3)) i tenint en compte que els honoraris de direcció d'obra han de ser proporcionals a la durada de cada fase i aplicant el rati ja aprovat amb una K_a (coeficient d'actualització) de 1,137, els honoraris per a cadascuna de les fases són els següents:

FASE I	8 mesos x 2571 € / mes x 1,137 =	23.385,82 €
FASE II	5 mesos x 2571 € / mes x 1,137 =	14.616,14 €
FASE III	10 mesos x 2571 € / mes x 1,137 =	29.232,27 €

Coordinació de seguretat i salut

El projecte inicial i el seu projecte de reparcel·lació aprovat contemplava uns honoraris de coordinació de 13.831,91 per a una durada estimada de les obres de 9 mesos, el que representava uns honoraris mensuals de 1.537 €. Aplicant aquest rati amb una Ka (coeficient d'actualització) de 1,137 a la duració real de cadascuna de les fases

FASE I	8 mesos x 1537 € / mes x 1,137 =	13.980,55 €
FASE II	5 mesos x 1537 € / mes x 1,137 =	8.737,85 €
FASE III	10 mesos x 1537 € / mes x 1,137 =	17.475,70 €

Xarxa clavegueram. Part proporcional depuradora

El càlcul de la taxa de la part proporcional d'inversió per a les infraestructures de sanejament serà:

Taxa estimada per l'ACA per a tot el PP – 394.635,00 €

Coefficient participació del polígon 2 – 16,672%

Import = 394.635,00 € x 16,672% = 65.793,55 €

DESGLOSSAT DESPESES GESTIÓ - POLÍGON 2

	PEM	DESPESES GENERALS	IVA	TOTAL
		BENEFICI INDUSTRIAL		
REDACCIÓ PLA PARCIAL	-	-	-	-
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ	-	-	-	-
DIRECCIÓ D'OBRES	14.616 14			
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	13.230 00		2.778 30	16.008 30
ESTUDI DE SEGURETAT	-	-	-	-
COORDINACIÓ SEGURETAT I SALUT	8.737 85		1.834 95	10.572 80
ESTUDI GEOTÈCNIC	-	-	-	-
PROJECTE LOCALRET	-	-	-	-
XARXA ELÈCTRICA - DESPLAÇAMENT ET		-	-	-
XARXA CLAVEGUERAM - PART PROPORCIONAL DEPURADORA	65.793 55		13.816 64	79.610 19
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	4.000 00		840 00	4.840 00
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	4.000 00		840 00	4.840 00
	110.377,54	-	20.109,89	115.871,29

10.2. COSTOS D'URBANITZACIÓ

Recollint les dades del Projecte d'urbanització del Pla parcial Sagrada Família, aprovat definitivament el 12 de desembre de 2017, la previsió dels costos d'urbanització de les tres fases és la que es reflecteix a la següent taula:

TAULA N° 7

DESGLOSSAT DESPESES URBANITZACIÓ

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
OBRA CIVIL				
INICI OBRES	661 50	364 59	1.157 08	2.183 17
ENDERROCS	66 878 67	9.665 55	22 323 07	98.867 29
MOVIMENT DE TERRES	152.422 09	47.931 39	114 023 44	314.376 92
SANEJAMENT	83.171 60	15 550 96	65 587 11	164.309 67
VIALITAT	183 077 38	114.839 09	204 284 79	502.201 26
JARDINERIA	13 767 00	19 589 51	47.422 80	80.779 31
MOBILIARI URBÀ	8 510 00	18 066 53	36 336 00	62.912 53
SERRALLERIA	16.932 14	28.491 99	27 648 92	73.073 05
SENYALITZACIÓ	2.965 64	534 04	46 671 14	50.170 82
MURS	81.419 84	31 795 96	29.961 45	143.177 25
JOCS INFANTILS		31 670 00	16 027 00	47.697 00
CANAL SÈQUIA			61 601 60	61.601 60
OBRA CIVIL ENLLUMENAT	9.101 06	8.499 62	11 753 92	29.354 60
OBRA CIVIL COMUNICACIONS	13 524 44		11 359 13	24.883 57
OBRA CIVIL GAS	7.929 89		7 033 03	14.962 92
VARIS	562 50		1 760 00	2.322 50
OBRA CIVIL XARXA ELÈCTRICA	9.435 49	649 44	7.988 65	18.073 58
TOTAL	650.359,24	327.648,67	712.939,13	1.690.947,04
INSTAL·LACIONS				
ENLLUMENAT PÚBLIC	42 556 83	35 299 51	45 779 23	123.635 57
XARXA REG	10 320 70	8.769 80	35.179 40	54.269 90
XARXA D'AIGUA	27.171 30	4.471 23	139 067 22	170.709 75
XARXA ELÈCTRICA	84.936 73	39.175 29	156 005 71	280.117 73
TOTAL	164.985,56	87.715,83	376.031,56	628.732,95
SEGURETAT I SALUT				
PROTECCIONS INDIVIDUALS	1 529 68	504 72	2.153 84	4.188 24
PROTECCIONS COL·LECTIVES	7 006 50	787 75	2 661 75	10.456 00
MESURES PREVENTIVES	607 56	303 78	904 29	1.815 63
SENYALITZACIÓ PROVISIONAL	1.194 15	623 82	1.166 18	2.984 15
EQUIPAMENTS PER AL PERSONAL	3.966 24	2.733 71	5.167 04	11.866 99
TOTAL	14.304,13	4.953,78	12.053,10	31.311,01

CONTROL DE QUALITAT				
CONTROL DE MATERIALS	8.474,00	3.750,00	12.144,00	24.368,00
TOTAL	8.474,00	3.750,00	12.144,00	24.368,00
-				
TOTAL PEM	838.122,93	424.068,28	1.113.167,79	2.375.359,00
-				
TOTAL PEC AMB BENEFICI INDUSTRIAL (19%)	997.366,29	504.641,25	1.324.669,67	2.826.677,21
-				
TOTAL PRESSUPOST AMB IVA (21%)	1.206.813,21	610.615,92	1.602.850,30	3.420.279,42

En relació al document aprovat definitivament, aquesta taula recull una correcció de la columna total atès que s'ha detectat una errada material en la fila de xarxa d'aigua de manera que el total del pressupost amb IVA inclòs és de 3.420.279,42 € enlloc dels 3.422.094, 42 € que consten en el projecte aprovat.

Tal i com es pot veure en la taula següent, el pressupost de les tres fases definides presenta un cert diferencial entre el percentatge de participació de cadascun dels polígons i el percentatge que suposa cadascuna de les fases respecte del pressupost del total de les obres d'urbanització del sector:

	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
TOTAL DESPESES	997.366,29 €	504.641,25 €	1.324.669,67 €	2.826.677,21 €
DESPESES OBRES URBANITZACIÓ PER FASES	35,284 %	17,853 %	46,863 %	100,00 %
IMPUTACIÓ DESPESES URB. PER POLÍGONS	30,274 %	16,672 %	53,054 %	100,00 %

REPARTIMENT URBANITZACIÓ POLÍGON 2			
PROPIETARI	FINCA ADJUDICADA	% CONTRIBUTIÓ DESPESES	REPARTIMENT URBANITZACIÓ
ADM ACTUANT-AJUNTAMENT DE MANRESA			33.378,37
CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	1	49,977	235.521,65
XAVIER	2	49,977	235.521,65
ADM ACTUANT-AJ (antic Pere)		0,047	219,59
		100,000	504.641,25

11. APLICACIÓ ARTICLE 123.2 APARTAT B) DEL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME

L'article 123 del Reglament de la Llei d'Urbanisme es refereix a l'equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat, assenyalant que quan dins un mateix sector es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, o bé quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cadascun dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. En la Modificació puntual del Pla parcial aprovada definitivament en data 26 de setembre de 2017 es va recollir que sobre el polígon 2 requeia també un excés de costos d'urbanització.

Aquesta circumstància ha quedat recollida en els dos apartats anteriors, tan en el referent a les indemnitzacions a càrrec del polígon 2 com en el referent específicament a les obres d'urbanització. Com va succeir també amb el Polígon 1, en aquest polígon 2 la compensació per defectes i excessos d'adjudicació que corresponen al polígon, s'acumula un defecte d'adjudicació que comporta unes compensacions econòmiques del polígon 1 a favor d'aquest. Totes aquestes situacions es produeixen atès que, com s'ha dit en l'apartat 5è d'aquest projecte, "es parteix de la Reparcel·lació aprovada al setembre de 2012 prenent com a punt de partida les parcel·les resultants d'aquell projecte, i contemplant-se les compensacions per excessos i defectes d'adjudicació i les indemnitzacions previstes en el dit Projecte de Reparcel·lació, amb els corresponents ajustos en correspondència amb les noves qualificacions urbanístiques operades en la Modificació puntual del Pla Parcial".

L'article 123 apartat segon disposa que les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística s'han de compensar, llevat acord unànimе sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

En base a aquest precepte doncs, l'Ajuntament, assumirà les despeses d'urbanització equivalents al dèficit del polígon, subrogant-se en el dret a rescabalar-se en la reparcel·lació en el polígon o polígons excedentaris.

En el compte de liquidació provisional queda recollida l'assumpció d'aquestes despeses per part de l'Ajuntament, i a la vegada esdevé dipositori de la compensació econòmica per diferències d'adjudicació, tal i com es resumeix seguidament:

INDEMNITZACIONS

- Indemnitzacions polígon 2	3.511,10
- Repartiment al polígon 2	38.877,99
- DIFERÈNCIA	- 35.366,89

(TAULA 4 del Projecte de reparcel·lació i columna 14 del compte de liquidació provisional)

En relació amb les finques que es troben incloses en l'àmbit del Polígon 2 que és objecte de la present reparcel·lació, es preveien les següents indemnitzacions, que queden reflectides en el compte de liquidació provisional adjunt al present Projecte de reparcel·lació, en la columna 12, relativa a les indemnitzacions individuals que tenen els propietaris del Polígon 2 al seu favor en concepte de indemnitzacions per vols i construccions. Aquestes indemnitzacions són les següents:

- 3.511,10 € a favor de la finca núm. 1, en concepte d'indemnitzacions per vols i construccions.

OBRA D'URBANITZACIÓ

- Total despeses FASE 2	504.641,25
- Imputació al Polígon 2 (16,672%)	471.262,88
- DIFERÈNCIA	33.378,37

(columna 16 del compte liquidació provisional)

COMPENSACIÓ ECONÒMICA PER DIFERÈNCIA D'ADJUDICACIÓ

- AJUNTAMENT DE MANRESA	26.554,60
- CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA	3.382,15
- XAVIER [REDACTED]	-29.447,41
- ADM ACTUANT-AJ (art. 139 RLU)	- 489,34
- DIFERÈNCIA	0,00

(columna 9 del compte de liquidació provisional)

La suma dels majors costos per indemnitzacions i d'obra d'urbanització ens dona un resultat (exclòs IVA) de **24.566,08 €** segons recull el compte de liquidació provisional (columna 19), que s'atribueix a l'Ajuntament en base a l'article 123.2.b) RLU abans dit.

12. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Conforme es determina a l'article 149 del RLU, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació s'especifica la responsabilitat que pertoca a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització de les altres despeses del projecte.

Els saldos del compte de liquidació provisional s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Les partides que comprèn el compte de liquidació per cada finca es compensen quan són de signe diferent, i només s'exigeix el saldo resultant.

L'atribució per parcel·la i propietari del saldo del compte de liquidació provisional s'efectua en la següent taula:

TAULA Nº 8

PARCEL·LA	AJDUDICATARI	QUOTA	SOL m ²	SOSTRE m ²	C.L.P. €
	ADMINISTRACIÓ ACTUANT / AJUNTAMENT DE MANRESA				24.566 08
1	CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	100 00%	1.777 62	2.594 40	332.908 03
2	XAVIER [REDACTED]	100 00%	1.672 05	2.594 40	303.589 56
	AJUNTAMENT DE MANRESA (antic Pere [REDACTED])				- 178 83

Manresa, octubre del 2021

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

La documentació gràfica que conté el projecte és la exigida reglamentàriament conforme determina l'article 150 del RDLU.

No PLÀNOL	DESCRIPCIÓ	ESCALA	NOM ARXIU
01	SITUACIÓ	1/4.000	01 situació.dwg
02	ÀMBIT URBANITZACIÓ	1/1.000	02 urbanització.dwg
03	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ	1/1.000	03 planejament vigent.dwg
04	FINQUES APORTADES	1/1.000	04 aportades.dwg
05	FINQUES RESULTANTS	1/1.000	05 resultants.dwg
06	AFFECTACIONS URBANÍSTIQUES	1/1.000	06 afectacions urbanístiques.dwg

III. ANNEX. RESUM TAULES 4 A 8 DE LA MEMÒRIA

Número de Referència:

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>



AMBIT POLIGON 2 - PP SAGRADA FAMILIA

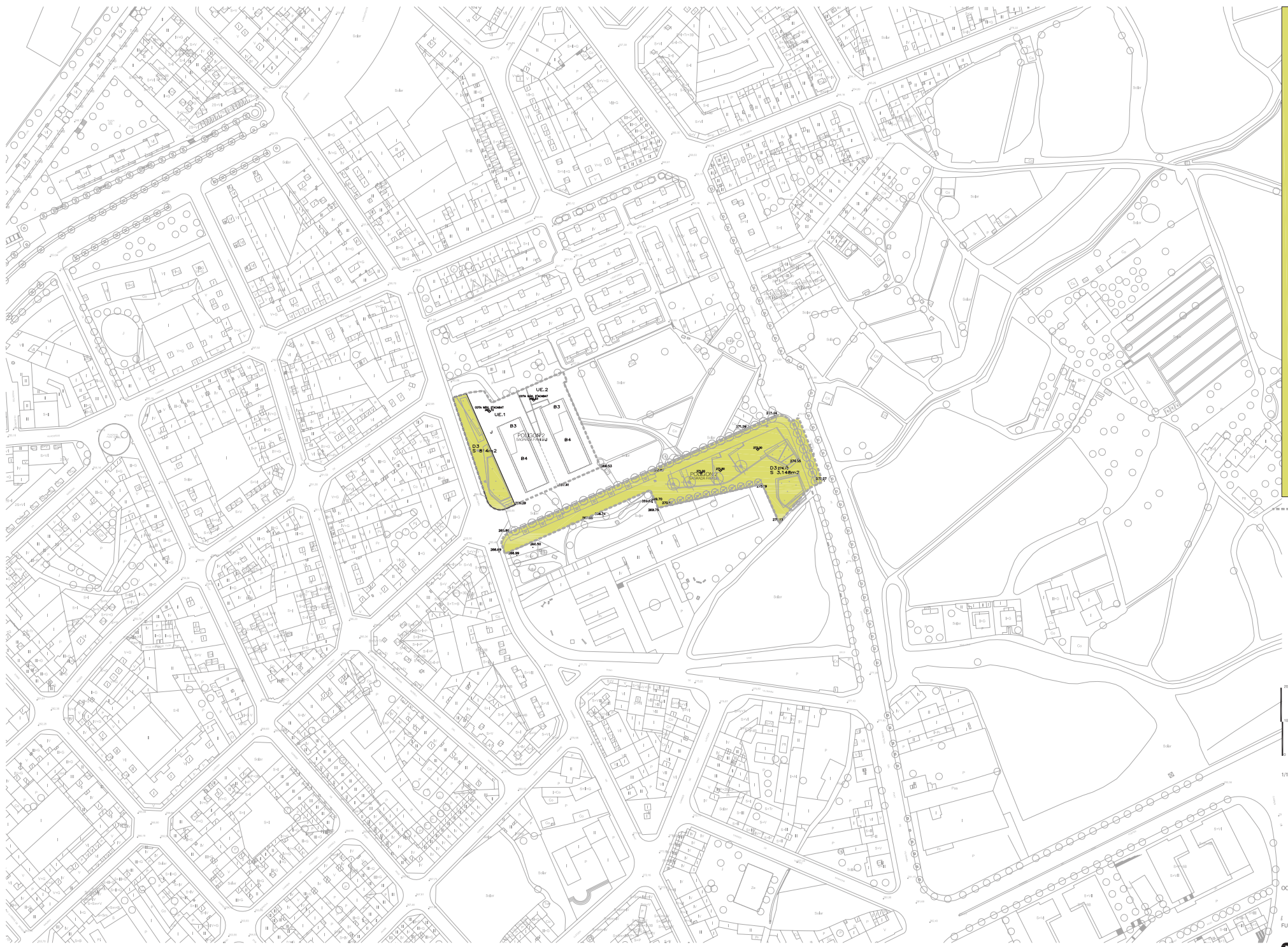


1:4.000

OCTUBRE DEL 2020

FULL 1 DE 6

01
SITUACIO



ÀMBIT URBANITZACIÓ FASE 2
ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ

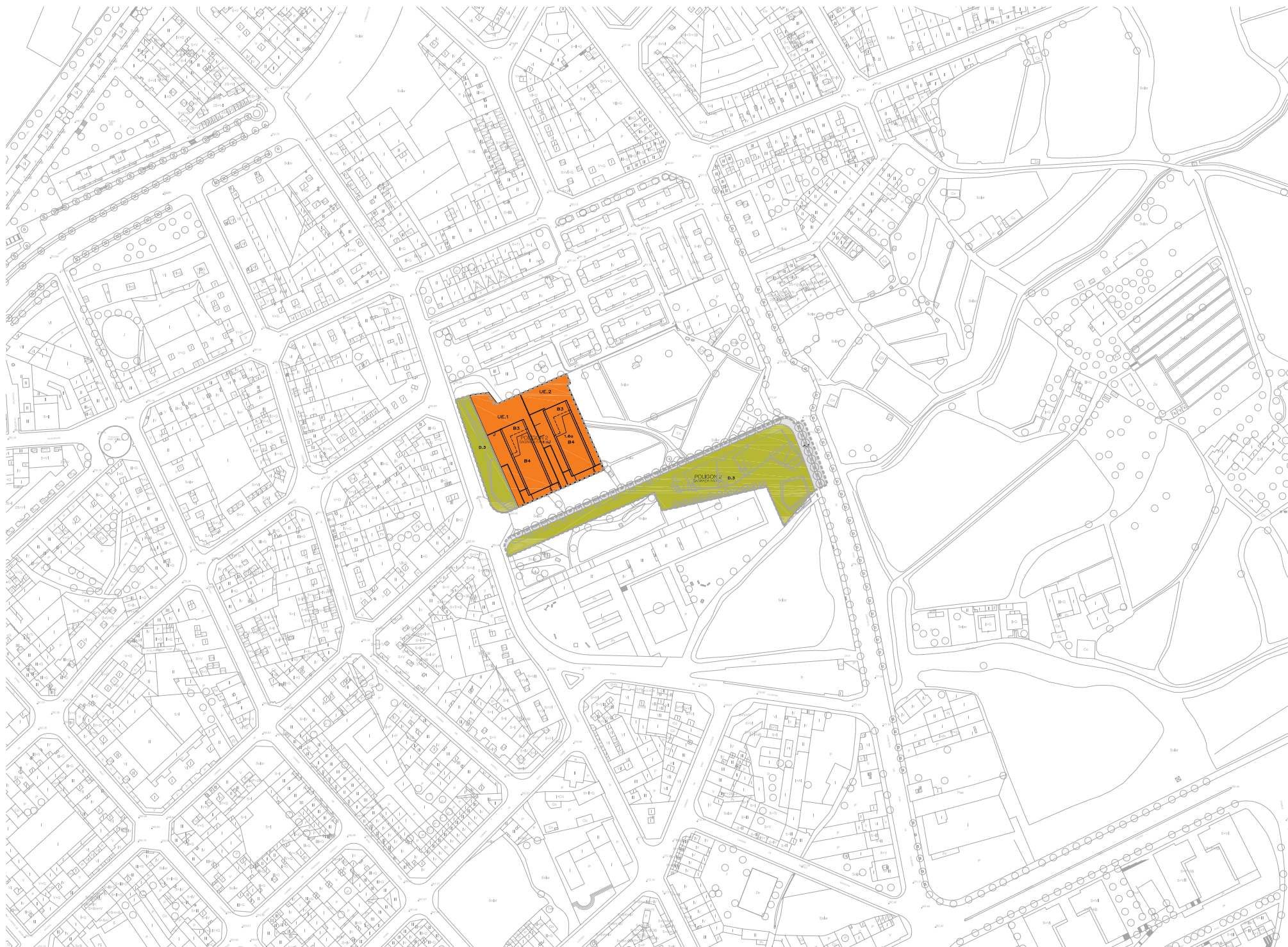


1/1.000

OCTUBRE DEL 2020

FULL 2 DE 6

02



A.1 - SISTEMA VIARI

D.3 - SISTEMA ESPAIS LLIURES

E.6 - ORDENACIÓ EN VOLUMS ESPECIALS
HABITATGE LLIBRE

100m de l'ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ



1/1.000

OCTUBRE DEL 2020

FULL 3 DE 6

03



a1	403324.22	4619932.80
a2	403326.36	4619933.33
a3	403334.62	4619934.23
a4	403335.09	4619934.66
a5	403340.80	4619937.03
a6	403353.81	4619935.59
a7	403362.86	4619937.26
a8	403378.05	4619938.30
a9	403381.00	4619935.41
a10	403381.47	4619938.99
a11	403383.43	4619939.26
a12	403403.23	4619939.54

OCTUBRE DEL 2020

FULL 4 DE 6



1 - 1.777,62 m2
ZORP COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ, SA

2 - 1.672,05 m2
KAMER

21.26 - 4.394,59 m2
2.3 ESPAIS LLURES

24b - 780,35 m2
3.1 MARI

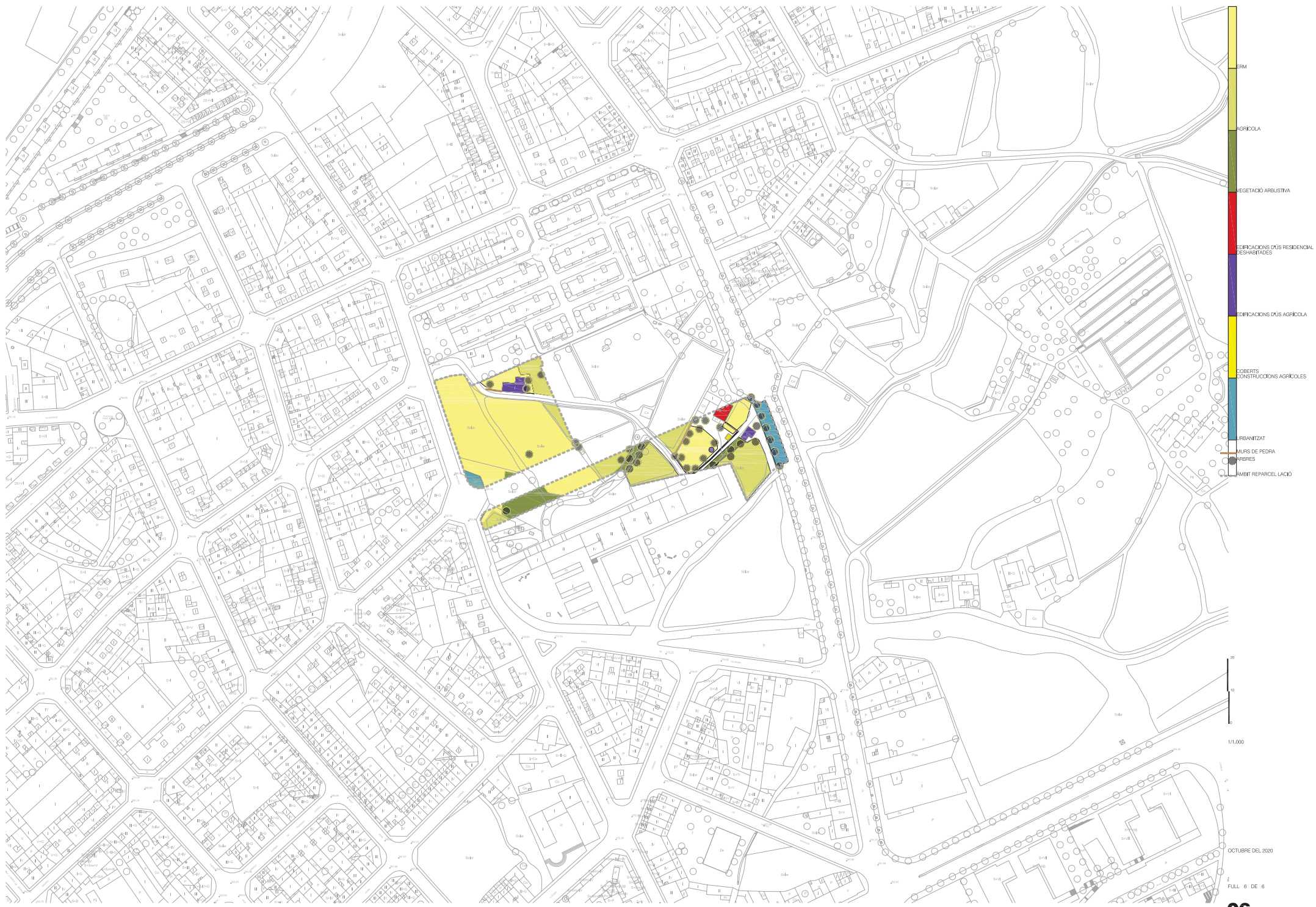
26 - 1.777,62 m2
4.2 AMBIT REPARCEL LACÓ

a1	403324,22	4019932,80
a2	403326,36	4019933,33
a3	403324,62	4019934,23
a4	403335,09	4019934,66
a5	403340,80	4019927,83
a6	403353,81	4019933,59
a7	403302,86	4019927,26
a8	403378,05	4019978,30
a9	403381,00	4019905,41
a10	403381,47	4019938,99
a11	403383,43	4019939,96
a12	403403,33	4019989,54

1/1.000

OCTUBRE DEL 2020

FULL 5 DE 6



- ERM
- AGRICOLA
- VEGETACIÓ ARBUSTIVA
- EDIFICACIONS D'US RESIDENCIAL DESHABITADES
- EDIFICACIONS D'US AGRICOLA
- COMERTS CONSTRUCCIONS AGRICOLES
- URBANITZAT
- MURS DE PEDRA
- ARBRERES
- AMBIT REPARCEL·LACIÓ



1/1.000

OCTUBRE DEL 2020

PÀG. 6 DE 6

06

POLÍGON 2

RESUM TAULES 4 A 8 DE LA MEMÒRIA

	ADJUDICACIÓ									LIQUIDACIÓ PROVISIONAL											
PROPIETARI	FINCA	%		VALOR	%	%	%EXCÉS/			%CONTRIBUCIÓ	%CONTRIBUCIÓ		DESPLAÇAMENT	REPARTIMENT	REPARTIMENT	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ	SUMATORI		LIQUIDACIÓ
	ADJUDICADA	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	ADJUDICAT	ADJUD CAT	DEFECTE	COMPENSACIONS	DESPESES POL ÚNIC	DESPESES POLÍGON 2	INDEMNITZACIÓ AD	ET	INDEMNITZACIÓ AD	URB FASE 2	URB POLÍGON 2	GESTIÓ POL ÚNIC	GESTIÓ POLÍGON 2	SENSE IVA	IVA 21%	AMB IVA
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
AJUNTAMENT DE MANRESA (art 123 RLUJ)									26.554 60					-	35.366 89	33.378 37			24.566 08	5.158 88	29.724 96
CORPORACIÓ COMERCIAL INDUSTRIAL MITJÉ SA	1	100 00	1.777 62	2.594 40	555.045 94	7 508	50 000	0 528	3.382 15	8 332	49 977	-	3.511 10	19.429 94	235.521 65	235.521 65	22.922 34	55.163 05	332.908 03	69.173 35	402.081 38
XAVIER	2	100 00	1.672 05	2.594 40	555.045 94	7 508	50 000 -	5 038	- 29.447 41	8 332	49 977			19.429 94	235.521 65	235.521 65	22.922 34	55.163 05	303.589 56	63.753 81	367.343 37
ADM ACTUANT-AJ (ant c Pere)									- 489 34	0 008	0 047			18 12	219 59	219 59	21 37	51 43	- 178 83	- 37 55	- 216 38
TOTAL PAU 2			3.449 67	5.188 80	1.110.091 87	15 016	100 000 -	4 510	- 0 00	16 672	100 000	-	3.511 10	3.511 10	504.641 25	471.262 88	45.866 05	110.377 54	660.884 84	138.048 49	798.933 33

- En vermell quotes negatives
- 1 - F nca adjudicada reparcel·lació RPL 0801
 - 2 - Percentatge proindivís de la propietat
 - 3 - Superfície adjudicada reparcel·lació RPL 0801
 - 4 - Sostre adjudicat reparcel·lació RPL 1702
 - 5 - Valor finques adjudicades
 - 6 - Percentatge adjudicat respecte del polígon únic
 - 7 - Percentatge adjudicat respecte del polígon 1
 - 8 - Percentatge excés/defecte d'adjudicació respecte dels drets inicials
 - 9 - Import compensació diferència adjudicació
 - 10 - Percentatge contribució despeses polígon únic
 - 11 - Percentatge contribució despeses polígon 1
 - 12 - Indemnitzacions individuals
 - 13 - Indemnització finques on se situen ET
 - 14 - Contribució indemnitzacions del 30 274% més els 21 410 € de ET i els 4.103 35 € de OT
 - 15 - Contribució despeses d'urbanització fase 1
 - 16 - Contribució despeses urbanització polígon 1
 - 17 - Contribució despeses gestió polígon únic
 - 18 - Contribució despeses gestió polígon 1
 - 19 - L'quodacions totals
 - 20 - Sumatori IVA
 - 21 - L'quodacó total amb IVA