



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMUT 019 “LA CULLA”

Equip redactor:

Lluís Falcón Gonzalvo, arquitecte
M. Isabel Vilalta i Calaf, advocada

Promotor:

BAGESPE S.L.

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 29 de juliol
de 2022. El Secretari general
Data: 2025.03.06 07:17:14 +01'00'

MARÇ 2022

I. MEMÒRIA

I.1 ANTECEDENTS

I.2 OBJECTE DEL PROJECTE

I.3 MARC LEGAL

I.4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ. SUPERFÍCIE I LÍMITS

I. 5 CRITERIS GENERALS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC

- 5.1. Criteris de definició dels drets aportats**
- 5.2. Criteris de determinació i adjudicació dels drets resultants**
- 5.3. Determinació de les finques resultants i adjudicació de les mateixes**
- 5.4. Valoració d'altres drets i bens. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.**
- 5.5. Valoració de les finques destinades a Sistemes Urbanístics**
- 5.6. Drets i elements incompatibles amb la nova ordenació i drets de real·lotjament**
- 5.7. Determinació provisional i distribució de les càrregues d'urbanització**
 - 5.6.1.Quantificació provisional de les despeses d'urbanització**
 - 5.6.2.Criteris de distribució de l'afectació de les finques resultants de les despeses d'urbanització**
- 5.8. Formalització de la reparcel·lació, operacions a practicar pel Registre de la Propietat i inscripció en el mateix**
- 5.9. Relació d'interessats**

II. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

III. FINCA INICIAL

IV. FINQUES RESULTANTS

V. PLÀNOLS

- 01 Situació i emplaçament**
- 02 Planejament vigent**
- 03 Finca inicial**
- 04 Finques resultants**
- 05 Superposició finca inicial i finques resultants**

I. MEMÒRIA

I.1 Antecedents

En data 30 d'abril de 2020 el Ple de l'ajuntament de Manresa aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana de Transformació PMUt 019 "La Culla", havent-se publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 6-05-2021 als efectes de llur executivitat.

L'art. 10.2 del PMUt estableix que el sistema d'execució urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació, i delimita un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) de propietari únic. Al tractar-se d'un únic propietari es pot tramitar de conformitat a l'establert per l'art. 167.1 en relació a l'art.164.1 i 2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret 305/2006, de 18 de juliol), però tenint en compte les operacions registrals que s'han de dur a terme en relació al carrer Sant Blai, es creu adient que es tramiti com a reparcel·lació ordinària. En qualsevol cas serà l'ajuntament qui ho determini.

Els objectius del planejament són:

- Disposar d'un espai privat amb usos dotacionals que complementi l'oferta dotacional d'aquesta part de la ciutat.
- Fixar un nou sistema d'accessos a la casa de la Culla des del carrer de Sant Rafael.
- Determinar la urbanització del carrer de Sant Rafael.

I.2 OBJECTE DEL PROJECTE

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, de conformitat amb allò establert als arts. 124, següents i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, amb les seves diverses modificacions, i als arts. 130, següents i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, d'ara endavant RLUC, l'adjudicació de les finques resultants del procés d'execució del PMUt 019 "La Culla" aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament de Manresa el 30-04-2020, entre els que hi ha la cessió de sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Manresa, d'acord amb les determinacions d'aquest planejament, establir a la finca de resultat de titularitat privada el coeficient en les

càrregues d'urbanització donant compliment a les obligacions assenyalades a l'art. 120 del TRLUC i als arts. 127 i 128 del RLUC, i determinar l'import de l'equivalent del 10% d'aprofitament urbanístic que es cedirà a l'ajuntament en metàl·lic.

I.3 MARC LEGAL

El present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta a la normativa urbanística i hipotecària vigent i, en especial, a:

- a.- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), consolidat amb les diferents modificacions introduïdes.
- b.- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).
- c.- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (en endavant TRLSRU).
- d.- Reial Decret 1093/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (en endavant Reial Decret 1093/1997).
- e.- Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret legislatiu 1/2004, de 5 de març (en endavant Llei 13/2015)
- f.- Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, d'ara endavant RVLS.
- g.- La resta de legislació que li resulti d'aplicació.

I.4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ. SUPERFÍCIE I LÍMITS

Les determinacions urbanístiques que s'executen amb aquest projecte de reparcel·lació són les determinades pel l'art. 10 del PMUt que es transcriuen:

Característiques del PAU.

(art. 10.1 del PMUt 019 – La Culla)

Superfície àmbit 6.049,15 m².

Cessions obligatòries Vialitat bàsica (clau A.1) 2.054,17m² (urbanitzat).

 Pas vianants (clau a2) 306,39 m² (urbanitzat).

 Equipaments (clau E.3a) 907,97 m²

Altres cessions Regularització de la resta de finca inicial actualment destinada a vialitat pública.

Delimitació de l'àmbit segons plànols normatius "07a/b– Ordenació del sòl. Q. Urbanístiques".

L'àmbit del present de reparcel·lació és el PAU que va determinar el PMUt, que es confirma, i es correspon amb part de la finca propietat de BAGESPE, S.L.

El PAU té els següents límits: al Sud, amb l'anomenat Camí de la Casa de la Culla (en una part també anomenat carrer de Sant Joan de Déu) -aquest camí antigament era conegut com a Camí del Sanatori de Sant Joan de Déu-; al Nord, amb el Barri de Sant Rafael en tot el seu perímetre; a l'Oest, amb terrenys de l'Hospital de Sant Joan de Déu propietat d'ALTHAIA i, a l'Est, amb part del carrer de Sant Blai (abans Carretera del Pont de Vilomara).

Es tracta d'una part de la següent finca:

REG. PROP	REF. CADASTRAL	TITULAR	SUPERFÍCIE REGISTRAL
13044	3497004DG0139G	BAGESPE, S.L.	7.221,82m ²

Aquesta finca registral no coincideix amb la superfície cadastral, doncs incorpora els terrenys corresponents a part dels carrers Sant Rafael i Sant Blai que no han estat cedits a l'ajuntament de Manresa, ni urbanitzats, i que en el cadastre consten a nom de l'ajuntament.

Per aquest motiu, només s'aporta a la reparcel·lació la superfície de 6.049,15m² que es correspon amb l'àmbit del PAU quedant la resta de la finca matriu en 1.172,67m². Aquesta part de la finca va ser ocupada per l'ajuntament quan va dur a terme la urbanització del carrer Sant Blai, adquirint-la per prescripció adquisitiva, pel que s'ha de procedir a inscriure'n la seva titularitat a favor de l'ajuntament de Manresa.

Aquest fet ha estat recollit pel PMUt.

En el plànol 03 Finca inicial es grafia l'àmbit de la finca, el del PAU, i el de la resta de la finca matriu.

I. 5 CRITERIS GENERALS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC

5.1. Criteris de definició dels drets aportats

Sent d'un únic propietari, el sòl aportat no ofereix diferències de valor.

5.2. Criteris de determinació i adjudicació dels drets resultants

El PMUt determina en el seu article 9 una sola finca objecte d'aprofitament privat, de 2.780,62m² qualificada com a Zona de Serveis Comunitaris de titularitat privada (Clau 3.2a), que es constitueix com a parcel·la mínima.

5.3. Determinació de les finques resultants i adjudicació de les mateixes

Només hi ha una finca objecte d'aprofitament privat, que el PMUt determina com a parcel·la mínima de 2.780,65m², que s'adjudica al propietari promotor BAGESPE, S.L. És la **finca resultant 1**.

La seva regulació es troba en el PMUt 019 – La Culla, articles:

- | | |
|----------|--|
| Art. 7.2 | Zona de serveis comunitaris (clau 3.2a), 2.780,62m ² . |
| Art. 9.1 | Parcel·la única indivisible de superfície 2.780,62m ² . |
| Art. 9.3 | Sostre màxim edificable 6.179,16m ² de sostre sobre rasant. |
| Art. 9.5 | Serveis comunitaris, usos admesos .- |
- Residencial especial :
 - Albergos de joventut, residències d'estudiants, residències religioses.
 - Residències per a la gent gran, centres assistits o similars.
 - Habitatges tutelats, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de reinserció social, etc, sempre que s'inclogui l'allotjament.
 - Habitatge dotacional.
 - Hoteler. Apartament turístic.
 - Comercial petit. (Com a ús complementari).
 - Oficines i serveis.
 - Restauració.
 - Serveis funeraris.
 - Aparcament. (Com a ús complementari sense limitació de superfície).
 - Educatiu.

- Esportiu.
- Sanitari i assistencial.
- Cultural i associatiu.
- Religiós.

Pel que fa als Sistemes venen definits pel PMUt.-

Vialitat bàsica (clau A.1)	2.054,17m ²	Finca resultant 2. (urbanitzat).
Pas vianants (clau a2)	306,39 m ²	Finca resultant 3. (urbanitzat).
Equipaments (clau E.3a)	907,97 m ²	Finca resultant 4.

Altres cessions .-

Regularització de la resta de finca inicial actualment destinada a vialitat pública.

5.4. Valoració d'altres drets i bens. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

L'art. 10.5 del PMUt estableix que la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, prevista per l'art.43 del TRLUC per tractar-se d'un sòl urbà no consolidat, serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic atès el caràcter d'indivisible de la parcel·la edificable .

No procedeix la indemnització de les servituds que s'extingeixen per ser incompatibles amb el planejament, atès que materialment són inexistents al haver quedat substituïdes per serveis públics i per la millora de la urbanització que es durà a terme amb l'execució de les obres previstes pel PMUT i el Projecte d'urbanització.

Valoració de l'aprofitament urbanístic.

(art. 27.1 del RVLS – RD 1492/2011)

Valoració de sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.-

“..., el sòl es taxarà pel valor que li correspondria conclosa l'actuació, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament.”

(art. 22.3 del RVLS – RD 1492/2011)

La valoració dels sòls amb càrregues o urbanització pendents descomptarà del valor del sòl obtingut d'acord amb l'art. 22.1 del mateix RVLS, la totalitat de les despeses pendents més el benefici empresarial, d'acord amb la següent equació :

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

a on, TLR (taxa lliure de risc) = -0,343%

(Resolució 4/01/2022 Banc d'Espanya. BOE 4 de 05/01/2022. Sec.III Pàg 1213)

PR (prima de risc,) = 12,000%

(segons DA 6a. ECO/805/2003. Residencies 3a edat i d'altres)

(art. 22.1 del RVLS – RD 1492/2011)

“El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, ..., s’obtindrà aplicant a l’edificabilitat de referència ..., el valor de repercussió del sòl segons l’ús corresponent, d’acord amb la següent equació :”

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Edificabilitat = 6.179,16m² de sostre sobre rasant.

Ús = Equipaments. Zona de serveis comunitaris.

Determinació del valor de repercussió.

Atès l’ús dotacional del sòl a valorar, les referències del mercat a Manresa són molt escasses. L’any 2020 s’identifiquen només dues operacions de compravenda de sòl amb aquest destí urbanístic, serveis comunitaris de titularitat privada: la compravenda de la finca del PAU 019 La Culla (objecte d’aquesta reparcel·lació) i la compravenda d’una finca d’una parcel·la per part de la Fundació Universitària del Bages.

Ambdues finques presenten una sobrevaloració motivada per raons d’oportunitat. La finca del PAU 019 atesa la seva contigüitat a l’Hospital de Sant Joan de Deu, i la finca de la FUB per la mateixa raó en relació a les instal·lacions universitàries. Per tant, perquè el conjunt del qual deduir el valor de l’aprofitament corresponent a l’ús de serveis comunitaris de titularitat privada resulti mínimament significativa haurem d’ampliar la mostra de manera que es ponderi la sobrevaloració de les dues transaccions conegudes.

Atenent la inexistència de mes transaccions comparables i conegudes al municipi de Manresa haurem de considerar les valoracions de l’Agència Tributaria de Catalunya publicades per a l’any 2021.

1. Mostra 1: 3 de juliol de 2020.

La compravenda de la pròpia finca objecte de reparcel·lació.

Adquisició del terreny que inclou el PAU definit al PMUt 019 La Culla per part de la societat

Bagespe SL que desenvoluparà l'edifici dotacional que motiva l'actuació urbanística.

Característiques del solar:-

Règim urbanístic	Sòl urbà no consolidat (manca reparcel·lar i urbanitzar).
Superfície	2.780,62 m ² sòl
Edificabilitat	6.179,16 m ² sostre
Qualificació urbanística	Activitats econòmiques. Serveis comunitaris privats. Ordenació oberta (clau 3.2a)
Preu (sense urbanitzar)	$V_{So} = 1.040.000\text{€} + \text{IVA}.$

El comprador ha fixat aquest preu a partir del marge d'explotació que preveu per a la residència a construir contigua a l'hospital de Sant Joan de Deu i la Fundació Althaia, i el descompte de les despeses pendents (reparcel·lació i urbanització) :

Estimació Honoraris 50.000,00€ (+ IVA)

Projecte d'Urbanització 447.267,23€ (+ IVA)

Els costos d'urbanització han de contemplar tot allò necessari per a què les parcel·les edificables assoleixin la condició de solar conforme al TRLUC (arts. 27 i 29) i el planejament urbanístic aplicable. El projecte d'urbanització redactat al juny de 2021 i sotmès inicialment a aprovació de l'Ajuntament, contempla les obres i instal·lacions prescrites al planejament aplicable (PMUt 019-La Culla, a.d. 30/04/2020). Atenent als requeriments formulats per l'ajuntament, el desembre de 2021 el promotor ha acceptat de formular un nou projecte d'urbanització incorporant certs elements que ultrapassen allò legalment exigible i que han provocat un increment de pressupost respecte del primer. Als efectes de valoració que ens ocupa considerarem, doncs, el primer pressupost per ser el que millor reflecteix els costos necessaris per a assolir la condició de solar.

Per aplicació dels criteris establerts a l'art. 22.3 del RVLS :

$$VS = V_{So} + G \cdot (1 + TLR + PR) = 1.595.288,37\text{€} (+ \text{IVA})$$

$$VRS_1 = 258,17 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$$

2. Mostra 2: gener de 2020 (Font Regió 7, 29/01/2020)

c/ Ramon Iglesias, 10. Front a l'edifici de la Fundació Universitària del Bages.

Adquisició d'un solar per part de l'esmentada F.U.B. per a ampliació de les seves instal·lacions universitàries existents en aquell mateix emplaçament.

Característiques del solar:-

Règim urbanístic Sòl urbà consolidat.

Superfície 1.676,86 m² sòl

Edificabilitat 5.798,98 m² sostre

Qualificació urbanística Residencial en ordenació tancada (clau 1.3)

L'adquisició es fa amb l'objectiu de destinar el solar a equipament (serveis comunitaris privats).

Preu de la transacció 1.200.000€ + IVA

$$VS = E * VRS$$

$$VRS_2 = 206,93 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

3. Mostra 3: ATC 2021. Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments.

La publicació "Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors. 2021" de l'Agència Tributària de Catalunya atribueix a Manresa el quadre A11. Els quadres de valors corresponents a l'ús que ens ocupa figuren a la pàg. 33.

Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments, €/m²
(edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.215	1.931	1.694	1.502	1.305	1.128	946	773	629	518	421	347	275	213
A02	1.305	1.128	946	773	629	518	421							
A03	1.128	946	773	629	518	421	347							
A04	946	773	629	518	421	347	275							
A05	946	629	518	421	347	275	213							
A06	773	518	421	347	275	213	160							
A07	518	421	347	275	213	160	126							
A08	421	347	275	213	160	126	94							
A09	347	275	213	160	126	94	72							
A10	275	213	160	126	94	72	55							
A11	213	160	126	94	72	55	41							
A12	160	126	94	72	55	41	32							
A13	126	94	72	55	41	32	25							
B01	72	55	41	32	25									
B02	55	41	32	25	18									
B03	41	32	25	18	14									
B04	32	25	18	14	11									
E	18	14	11											

Atesa la posició física de les mostres 1 i 2, situades a una distància similar respecte del centre de la ciutat, i la categoria atribuïda fiscalment als carrers Sant Blai i Sant Rafael, haurem de considerar una ubicació de categoria 2a.

$$VRS_3 = 160,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

A partir de les tres mostres estudiades podem determinar un valor mig actual per al sòl destinat a serveis comunitaris privats a Manresa :

$$VRS_m = \sum VRS_i / i$$

$$VRS_m = 208,37 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$$

Valor econòmic del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic del PAU 019 – La Culla.

$$\text{Valor de l'aprofitament, } VS = 208,37 \text{ €/m}^2 \text{st} * 6.179,16 \text{ m}^2 \text{st} = 1.287.551,57 \text{ €}$$

Valor del 10% de cessió: 128.755,16 €

5.5. Valoració de les finques destinades a Sistemes Urbanístics.

El planejament urbanístic que s'està executant preveu tres tipus de sòls de sistemes que es concreten en tres finques de resultat. Totes elles són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant per a ser destinades a l'ús previst com a sistemes de dotació pública de titularitat pública, sotmesos al règim del sòl de domini públic.

El seu caràcter demanial les exclou del tràfec immobiliari, i per tant d'acord amb el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (RVLS. RD 1492/2011 de 24 d'octubre) el seu valor als efectes d'aquesta reparcel·lació és de 0,00 € (zero euros).

5.6. Drets i elements incompatibles amb la nova ordenació i drets de real·lotjament

Les edificacions existents a la finca han estat objecte d'enderroc per la propietat.

No hi ha drets de real·lotjament, al trobar-se la finca inicial sense ocupants ni precaristes.

5.7. Determinació provisional i distribució de les càrregues d'urbanització

5.7.1. Quantificació provisional de les despeses d'urbanització

El Projecte d'Urbanització de desembre de 2021 estableix uns costos de 566.967,98€ (+ IVA).

A aquesta quantitat se li han d'afegir 15.389,55€ (+ IVA) en concepte d'honoraris per la direcció de les obres, 7.517,10€ (+ IVA) en concepte de coordinació de seguretat i salut i control de qualitat i 17.890,68€ de despeses d'inscripció en el Registre de la Propietat i impostos, el que dona un total de **731.638,98€**

5.7.2. Criteris de distribució de l'afectació a les finques resultants de les despeses d'urbanització

L'article 134.1 TRLUC estableix que les finques resultants queden afectades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació (art. 154 i 155 RLUC).

Al haver-hi una sola finca amb aprofitament privat, la finca resultant 1, tota la càrrega urbanística recau sobre aquesta finca. Respon al 100%, de les despeses urbanístiques, i amb caràcter provisional respon per l'import de **731.638,98€**

5.8. Formalització de la reparcel·lació, operacions a practicar pel Registre de la Propietat i inscripció en el mateix.

D'acord amb la legislació vigent el títol en virtut del qual s'inscriu el Projecte de Reparcel·lació serà suficient per a la rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o de excessos de cabuda, represa del tracte successiu i per a la modificació dels drets reals per adaptar-los al planejament o cancel·lació de drets reals incompatibles.

L'esmentat títol serà la certificació administrativa expedida pel secretari de l'administració actuant, en aquest cas l'ajuntament de Manresa, que haurà de fer constar els extrems següents:

- a. Les determinacions previstes en la legislació urbanística i hipotecària.
- b. L'especificació de que tots i cadascun dels titulars interessats en la reparcel·lació han estat notificats reglamentàriament.
- c. L'expressió de la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

5.9. Relació d'interessats

L'únic interessat és el propietari de la finca registral 13.044, promotor de la present reparcel·lació. En el Registre de la Propietat consten com a càrregues d'aquesta finca dos pactes provinents de les finques registrals 12.437 i 11.232, que en realitat son dues servituds.

Aquestes dues finques ja no existeixen al Registre de la Propietat doncs van ser objecte d'agrupació amb la finca registral 12.438, per a donar lloc a la finca registral 13.044, objecte de la present reparcel·lació, mitjançant escriptura atorgada davant del notari de Barcelona Pedro Lluch Partegás el 30/10/1961 amb el número 1.665. Per raó d'aquest agrupació, la finca servent i la finca dominant varen passar a ser la mateixa finca, sense que en el moment d'aquest acte o en les transmissions posterior es sol·licités del Registrador de la Propietat, la cancel·lació de dits pactes en concórrer sobre la mateixa finca.

II. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

BAGESPE, SL

FINCA RESULTANT 1

100%

Afectació provisional **731.638,98€ (IVA INCLÓS)**

AJUNTAMENT DE MANRESA

Equivalent en metàl·lic 10% AU **128.755,16 €**

A cobrar abans de la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Manresa, març de 2022.

LLUIS
FALCON
GONZALVO /
num:17864-0

Firmado digitalmente por LLUIS
FALCON GONZALVO /
num:17864-0
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=FALCON
GONZALVO, givenName=LLUIS,
serialNumber=
cn=LLUIS FALCON GONZALVO /
num:17864-0,
email=lluisfalcon@coac.cat
Fecha: 2022.03.09 19:08:22 +01'00'

Per l'equip redactor.

FELIX
PERURENA
(R:
B75238980)

Firmado
digitalmente por
FELIX
PERURENA (R:
B75238980)
Fecha: 2022.03.10
08:35:37 +01'00'

El promotor.

III. FINCA INICIAL

FINCA INICIAL

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

URBANA: SOLAR sito en Manresa, de superficie siete mil doscientos ventiún metros, ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda: frente, con Carretera Pont de Vilumara; izquierda entrando, con Don Carlos y Doña Gertrudis [REDACTED], mediante camino de Sanatorio de San Juan de Dios; derecha, Norte, parte con terreno de Ramón [REDACTED] y Emilio [REDACTED] parte con "Inmuebles, S.A., y con otra finca propia de Don José [REDACTED]; y al fondo, Oeste, con casa Hospitalaria de Sant Juan de Dios.

TITULARITAT

BAGESPE SOCIEDAD LIMITADA, con CIF B75238980, és titular del ple domini de la totalitat. Oria Etorbidea, 10, 5ª planta, puerta 512. 20160 LASARTE-ORIA. (Guipuzkoa).

TÍTOL: Per Aportació en escriptura autoritzada pel Notari de Tolosa, Don Pedro Elosegui Bergareche, el 6 de maig de 2020 amb el número 351 del seu protocol que motivà la inscripció 11a, i escriptura de Cancel·lació de condició suspensiva i Carta de pagament atorgada davant del mateix notari el 3 de juliol de 2020, amb el número 531 del seu protocol, que motivà la inscripció 12a.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Registre de la Propietat de Manresa al tom 2209, llibre 838, full 146, finca 13.044, inscripció 11a i 12a.

CRU: 08090000005565

CADASTRE

Referència cadastral: 3497004DG0139G0001EM

Aquesta finca NO està coordinada amb el Cadastre

Una part de la mateixa consta en el Cadastre a nom de l'ajuntament

CÀRREGUES

Gravada amb les següents càrregues:

1a. Sujeta al pacto constituido entre Don Carlos y Doña Gertrudis [REDACTED] y Don José [REDACTED] mediante escritura otorgada el 31 de Marzo de 1.959 ante el Notario de Manresa; Don Benito Paricio Barril, cuyo tenor literal es el siguiente: El comprador señor Orrit habrá de respetar el camino de seis metros de ancho mínimo en su trazado actual, que continua la propiedad de los vendedores, que comunica la Carretera del Pont de Vilumara con la Casa Hospitalaria de San Juan de Dios, para

usos de ésta, cuyo camino coincide con el linde sur de la finca de este número; según resulta de la inscripción 1ª de la finca 12.437, obrante al folio 177 del tomo 1.111 del archivo, libro 306 de Manresa.

2a. Sujeta al pacto constituido entre Doña Gertrudis y Don Carlos [REDACTED] y Don José [REDACTED] mediante escritura otorgada el 26 de Mayo de 1.954 ante el Notario de Manesa, Don Pedro Lluch Partegás, cuyo tenor literal es el siguiente: sobre dicho terreno pasa una línea de alta tensión, perteneciente a la Compañía Anónima Manresana de Electricidad, y que ha de pasar o transcurrir por dicho terreno el agua pluvial que sale del alcantarillado de la Carretera del Pont de Vilumara; según resulta de la inscripción 1ª de la finca 11.232, obrante al folio 102 vuelto, del tomo 1.061 del archivo, libro 287 de Manresa.

AFECCIONS FISCALS

Les que consten en el Registre de la Propietat

ESTAT POSSESSORI

Lliure d'ocupants i precaristes

OPERACIONS REGISTRALS A PRACTICAR

A/ CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES

Per no ser compatibles amb el planejament que s'executa i, a més a més, per recaure en la mateixa finca donat que les finques 12.437 i 11.232 van se objecte d'agrupació amb la finca registral 12.438, per a donar lloc a la finca registral 13.044, objecte de la present reparcel·lació, mitjançant escriptura atorgada davant del notari de Barcelona Pedro Lluch Partegás el 30/10/1961 amb el número 1.665., procedeix la **cancel·lació de les càrregues que consten inscrites:**

1a. *Respetar el camino de seis metros de ancho mínimo en su trazado actual, que continua la propiedad de los vendedores, que comunica la Carretera del Pont de Vilumara con la Casa Hospitalaria de San Juan de Dios, para usos de ésta, cuyo camino coincide con el linde sur de la finca de este número.*

Aquesta comunicació va quedar tallada quan es va eixamplar la Carretera del Pont de Vilumara i l'execució del carrer Sant Blai. El traçat actual dels vials ja comunica les diferents finques amb el vial d'accés a l'Hospital de Sant Joan de Déu. A més, el vial de vianants que preveu el PMUT 019 de La Culla que s'executa, facilita encara més l'accés a l'Hospital.

2a. *Sobre dicho terreno pasa una línea de alta tensión, perteneciente a la Compañía Anónima Manresana de Electricidad, y que ha de pasar o transcurrir por dicho terreno el agua pluvial que sale del alcantarillado de la Carretera del Pont de Vilumara.*

També amb l'ampliació de la carretera del Pont de Vilumara i l'execució del carrer Sant Blai es va executar el clavegueram que recollia les aigües pluvials. Sobre la finca actualment no hi ha cap línia d'alta tensió.

Amb l'execució del PMUT, aquestes servituds són incompatibles amb el planejament, doncs venen substituïdes per serveis públics ja existents o que es milloren amb la urbanització.

No procedeix indemnització al ser objecte de substitució per serveis públics que realitzen la mateixa funció i a més recaure sobre la mateixa finca.

B/ APORTACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una part de la finca de superfície SIS MIL QUARANTA-NOU METRES I QUINZE DECÍMETRES QUADRATS (6.049,15m²), que es correspon amb l'àmbit del PAU delimitat pel PMUT 019 La Culla.

Atermena: Al front, Est, amb carrer Sant Blai, resta de la finca matriu; esquerra entrant, amb Don Carlos i Doña Gertrudis [REDACTED], actualment amb la Casa de La Culla, mitjançant el camí que porta a l'Hospital de Sant Joan de Déu; dreta, Nord, part amb terreny de Ramón [REDACTED] i Emilio [REDACTED] part amb "Inmuebles, S.A., i amb una altra finca pròpia de Don José [REDACTED], que actualment constitueixen el Barri de Sant Rafael; i al fons, Oest, amb l'Hospital de Sant Joan de Déu, propietat d'ALTHAIA, i que constitueix la finca registral 16.111.

C/ RESTA DE LA FINCA MATRIU

La resta de la finca matriu passa a tenir la següent descripció:

URBANA: Terreny de MIL CENT SETANTA-DOS METRES AMB SEIXANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS 1.172,67m², que es correspon amb una part del carrer Sant Blai, adquirida per l'ajuntament per prescripció. adquisitiva. Atermena: Nord, Sud i a l'Est amb el carrer Sant Blai (carretera del Pont de Vilumara) i a l'Oest amb finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació del PAU del PMUt 019 La Culla, propietat de BAGESPE, SL

Es sol·licita la **inscripció de la titularitat de la finca a favor de l'ajuntament de Manresa a títol de prescripció adquisitiva.**

IV. FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT 1

DESCRIPCIÓ: Urbana. Finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PAU del PMUt 019 "La Culla" del terme municipal de Manresa. Té forma de rectangle irregular i una superfície de DOS MIL SET-CENTS VUITANTA METRES I SEIXANTA-DOS CENTÍMETRES QUADRATS (2.780,62m²). Situada al carrer Sant Rafael, està destinada a Serveis Comunitaris de titularitat privada, Clau 3.2a, i amb una edificabilitat sobre rasant de 6.179,16m².

ATERMENA: al Nord, amb el carrer de Sant Rafael; a l'Est, amb el carrer Sant Blai; a l'Oest, amb la finca resultant 4 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a l'ajuntament de Manresa; i, al Sud, amb el Camí de La Culla.

TITULARITAT:

BAGESPE SOCIEDAD LIMITADA, ple domini i 100% titularitat.

CIF B75238980

Oria Etorbidea, 10, 5ª planta, puerta 512. 20160 LASARTE-ORIA. (Guipuzkoa).

TÍTOL:

Per confirmació de la titularitat en el Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PMUT 019 La Culla.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Serveis Comunitaris de titularitat privada (Clau 3.2a) del PMUT 019 La Culla de Manresa

Edificabilitat: 6.179,16m² sobre rasant

VALOR : 1.595.288,37 €

CÀRREGUES:

D'origen: Afectada per subrogació real i en les mateixes condicions que la finca inicial, a les càrregues fiscals que hi ha sobre la mateixa.

Per raó d'aquesta reparcel·lació: Subjecte al resultat del compte de liquidació provisional amb un saldo deutor total de **731.638,98€** a una **quota total de participació del 100%**.

S'estableix una zona de servitud de pas d'ús públic, corresponent a l'espai privat en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani –clau OJ-, subjecta als paràmetres d'edificació especials que s'estableixen a l'article 8.3 de la normativa del Pla de Millora Urbana de transformació "La Culla". S'urbanitzarà amb les condicions del tipus (OJ) de l'article 380.2.c del POUM de Manresa a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.

De forma triangular, té una superfície de 35,33 m². Limita al Nord i Nord-Est amb el carrer de Sant Rafael; al Sud amb la finca a la qual pertany; i a l'Oest amb la finca resultant 04 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a l'Ajuntament de Manresa.

PROCEDÈNCIA:

Procedeix de part de la finca registral 13.044

COORDINACIÓ AMB EL CADASTRE:

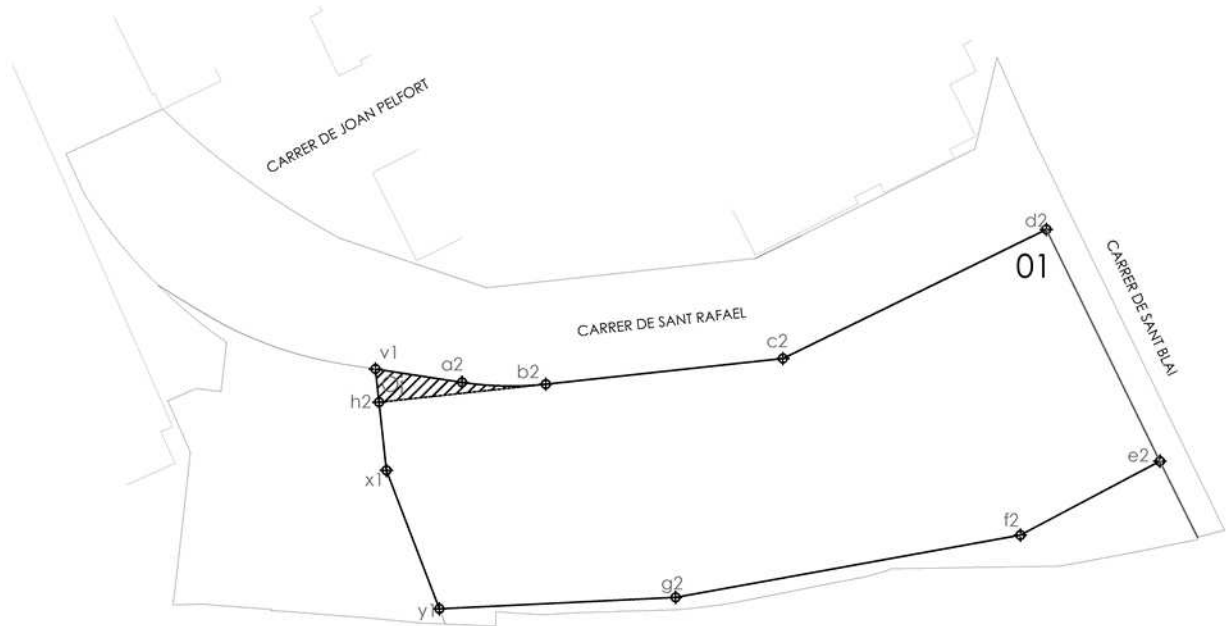
No ho està.

Les seves coordenades són:

COORD. UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

FINCA 01

PUNT	Coord. X	Coord. Y
a2	403439.023	4619449.381
centre 4	403445.259	4619489.982
b2	403449.709	4619449.147
c2	403479.972	4619452.418
d2	403513.588	4619468.877
e2	403528.080	4619439.324
f2	403510.272	4619429.902
g2	403466.270	4619421.961
y1	403436.131	4619420.501
x1	403429.371	4619438.155
v1	403427.974	4619451.078



SERVITUD «OJ» C/ SANT RAFAEL

PUNT	Coord. X	Coord. Y
v1	403427.974	4619451.078
a2	403439.023	4619449.381
centre 4	403445.259	4619489.982
b2	403449.709	4619449.147
H2	403428.431	4619446.847

FINCA RESULTANT 2

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PMUt 019 "La Culla" del terme municipal de Manresa. Té forma completament irregular i una superfície de DOS MIL CINQUANTA-QUATRE METRES AMB DISSET CENTÍMETRES QUADRATS (2.054,17m²). Es correspon amb una petita part del carrer Beat Joan Grande, la total superfície del carrer Sant Rafael i una petita franja del carrer Sant Blai, està qualificada com a sistemes viari amb la clau A.1

Aquesta finca passa a ser predi dominant de la finca resultant 4, adjudicada a l'ajuntament de Manresa, destinada a equipament, sobre la qual s'ha constituït una servitud de pas de vianants de 3,00m d'amplada paral·lela al límit est de dita finca, entre els carrers de Sant Rafael i de Sant Joan de Déu, en execució del planejament.

ATERMENA:

Part del carrer Beat Joan Grande: al Nord, amb el mateix carrer Beat Joan Grande; a l'Est, amb el carrer de Joan Pelfort i habitatges del barri de Sant Rafael; al Sud amb el carrer Sant Rafael; i, a l'Oest, amb la finca registral 16.111 propietat d'ALTAHIA.

Part del carrer Sant Rafael: al Nord-Oest amb el carrer Beat Joan Grande; al Nord amb el carrer Joan Pelfort, els habitatges del barri de Sant Rafael, i carrer Sant Blai; a l'Est, amb el carrer Sant Blai; al Sud, la finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació adjudicada a BAGESPE, S.L. i la finca resultant 4 del mateix projecte adjudicada a l'ajuntament de Manresa; a l'Oest, amb la finca registral 16.111 propietat d'ALTAHIA.

Part del carrer Sant Blai: al Nord, amb el mateix carrer Sant Blai, i conjunt dels habitatges del Barri de Sant Rafael; a l'Est, amb el carrer Sant Blai; al Sud amb el carrer Sant Blai; a l'Oest, amb el carrer Sant Rafael, finca resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació, amb la finca resultant 1 del mateix projecte de reparcel·lació, adjudicada a Bagespe SL, i amb el Camí de La Culla, que és la finca resultant 3 del mateix projecte.

TITULARITAT:

AJUNTAMENT DE MANRESA

CIF Q0811200E

Plaça Major 1, 3 i 6. 08241 MANRESA (Bages).

TÍTOL:

Adjudicació originària per cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat a l'establert per l'art. 34.7 TRLUC per estar afectada al sistema urbanístic de vialitat.

DESTÍ:

Afecta al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sistema viari amb la clau A.1

VALOR : 0,00 €.

CÀRREGUES

No en té

PROCEDÈNCIA:

Procedeix de part de la finca registral 13.044

COORDINACIÓ AMB EL CATASTRE:

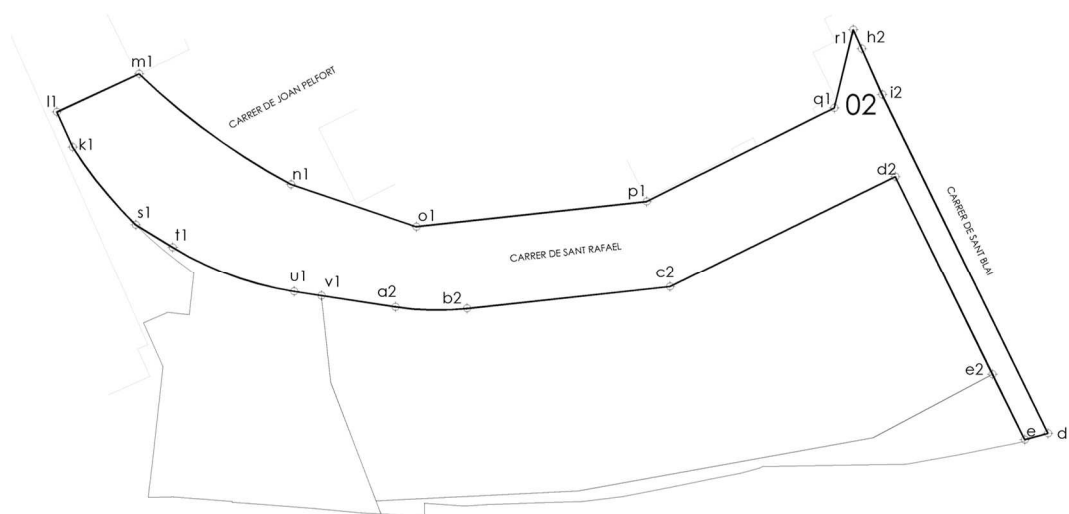
No ho està.

Les seves coordenades són:

COORDENADES UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

FINCA 02

PUNT	Coord. X	Coord. Y	PUNT	Coord. X	Coord. Y
m1	403400.802	4619484.201	c2	403479.972	4619452.418
Centre 2	403471.730	4619558.000	b2	403449.709	4619449.147
n1	403423.446	4619467.746	centre 4	403445.259	4619489.982
o1	403442.141	4619461.444	a2	403439.023	4619449.381
p1	403476.495	4619465.190	v1	403427.974	4619451.078
q1	403504.470	4619479.131	u1	403423.911	4619451.702
r1	403507.301	4619490.772	centre 3	403431.394	4619500.127
h2	403508.571	4619487.930	t1	403405.802	4619458.341
i2	403511.615	4619481.126	s1	403400.266	4619461.732
d	403536.345	4619430.538	centre 1	403447.390	4619509.620
e	403532.899	4619429.616	k1	403390.876	4619473.284
e2	403528.080	4619439.324	l1	403388.504	4619478.523
d2	403513.588	4619468.877			



FINCA RESULTANT 3

DESCRIPCIÓ:

URBANA: Finca resultant 3 del Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PMUt 019 "La Culla" del terme municipal de Manresa. Té forma completament irregular i una superfície de TRES-CENTS SIS METRES QUADRATS I TRENTA-NOU CENTÍMETRES QUADRATS (306,39m²). Es correspon amb una part del Camí de la Culla.

Aquesta finca passa a ser predi dominant de la finca resultant 4, adjudicada a l'ajuntament de Manresa, destinada a equipament, sobre la qual s'ha constituït una servitud de pas de vianants de 3,00m d'amplada paral·lela al límit est de dita finca, entre els carrers de Sant Rafael i de Sant Joan de Déu, en execució del planejament.

ATERMENA: al Nord, amb la finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació, propietat de BAGESPE, S.L.; al Sud, amb el mateix Camí de La Culla; a l'Est, amb el carrer Sant Blai; a l'Oest amb la finca resultant 4 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a l'ajuntament de Manresa.

TITULARITAT:

AJUNTAMENT DE MANRESA

CIF Q0811200E

Plaça Major 1, 3 i 6. 08241 MANRESA (Bages).

TÍTOL:

Adjudicació originària per cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat a l'establert per l'art. 34.7 TRLUC per estar afectada al sistema urbanístic de vialitat.

DESTÍ:

Afecta al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Pas de vianants La Culla. Clau a.2

VALOR : 0,00 €.

CÀRREGUES:

No en té

COORDINACIÓ AMB EL CATASTRE:

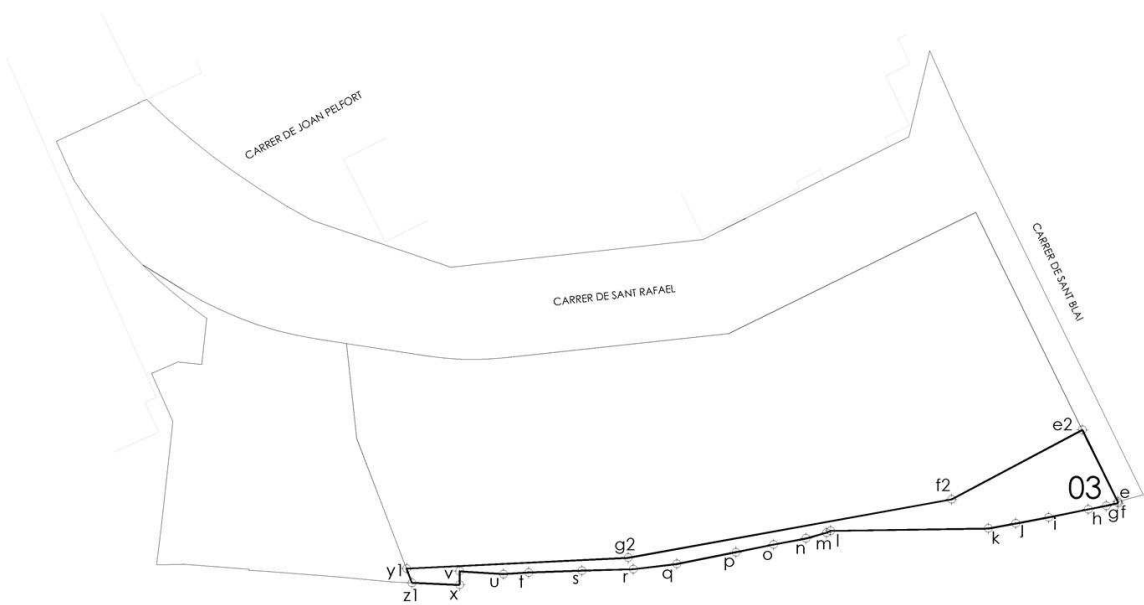
No ho està.

Les seves coordenades són:

COORD. UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

FINCA 03

PUNT	Coord. X	Coord. Y	PUNT	Coord. X	Coord. Y
y1	403436.1308	4619420.501	m	403493.246	4619425.356
g2	403466.270	4619421.961	n	403490.481	4619424.588
f2	403510.272	4619429.902	o	403486.052	4619423.752
e2	403528.080	4619439.324	p	403480.915	4619422.715
e	403532.899	4619429.616	q	403472.874	4619421.122
f	403532.927	4619429.382	r	403466.964	4619420.411
g	403531.327	4619429.022	s	403459.989	4619420.214
h	403528.862	4619428.534	t	403452.721	4619419.961
i	403523.501	4619427.448	u	403449.320	4619419.745
j	403519.007	4619426.625	v	403443.349	4619420.137
k	403515.277	4619425.947	x	403443.349	4619418.277
l	403493.824	4619425.614	z1	403436.871	4619418.568



FINCA RESULTANT 4

DESCRIPCIÓ:

URBANA: Finca resultant 4 del Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PMUt 019 “La Culla” del terme municipal de Manresa. Té forma de trapezi irregular i una superfície de NOU-CENTS SET METRES QUADRATS AMB NORANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (907,97m²). Situada al carrer Sant Rafael, està destinada a Equipament públic, Clau E.3a.

ATERMENA: al Nord, amb el carrer de Sant Rafael; a l'Est, amb la finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a BAGESPE, S.L. i amb la finca resultant 3 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a l'ajuntament de Manresa; al Sud, amb el Camí de La Culla; i a l'Oest, amb la finca registral núm. 16.111 propietat de ALTHAIA.

TITULARITAT:

AJUNTAMENT DE MANRESA

CIF Q0811200E

Plaça Major 1, 3 i 6. 08241 MANRESA (Bages).

TÍTOL:

Adjudicació originària per cessió obligatòria i gratuïta, de conformitat a l'establert per l'art. 34.7 TRLUC per estar afectada al sistema urbanístic d'equipaments públics.

DESTÍ:

Afecta al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Equipament públic. Clau E.3a.

VALOR : 0,00 €.

CÀRREGUES:

S'estableix una servitud de pas de vianants entre el carrer de Sant Rafael i el carrer de Sant Joan de Déu mitjançant una franja de 3,00m d'amplada paral·lela al límit est d'aquesta finca.

S'estableixen dues zones de servitud de pas d'ús públic, corresponent a l'espai privat en continuïtat amb l'espai públic ocupable en planta soterrani –clau OJ-, subjecta als paràmetres d'edificació especials que s'estableixen a l'article 8.3 de la normativa del Pla de Millora Urbana de transformació “La Culla”. S'urbanitzarà amb les condicions del tipus (OJ) de l'article 380.2.c del POUM de Manresa a l'efecte d'ús, tractament de la superfície i edificació en planta soterrani.

Zona de servitud nord, de forma irregular, té una superfície de 180,64 m². Limita al Nord amb el carrer de Sant Rafael; a l'Est amb la finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a BAGESPE, S.L.; al Sud amb la finca a la qual pertany; i a l'Oest amb la finca registral núm. 16.111 propietat de ALTHAIA.

Zona de servitud sud, de forma triangular, té una superfície de 30,01 m². Limita al Nord amb la finca a la qual pertany; a l'Est amb la finca resultant 3 del Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a l'Ajuntament de Manresa; i al Sud amb el Camí de La Culla.

PROCEDÈNCIA:

Procedeix de part de la finca registral 13.044

COORDINACIÓ AMB EL CATASTRE:

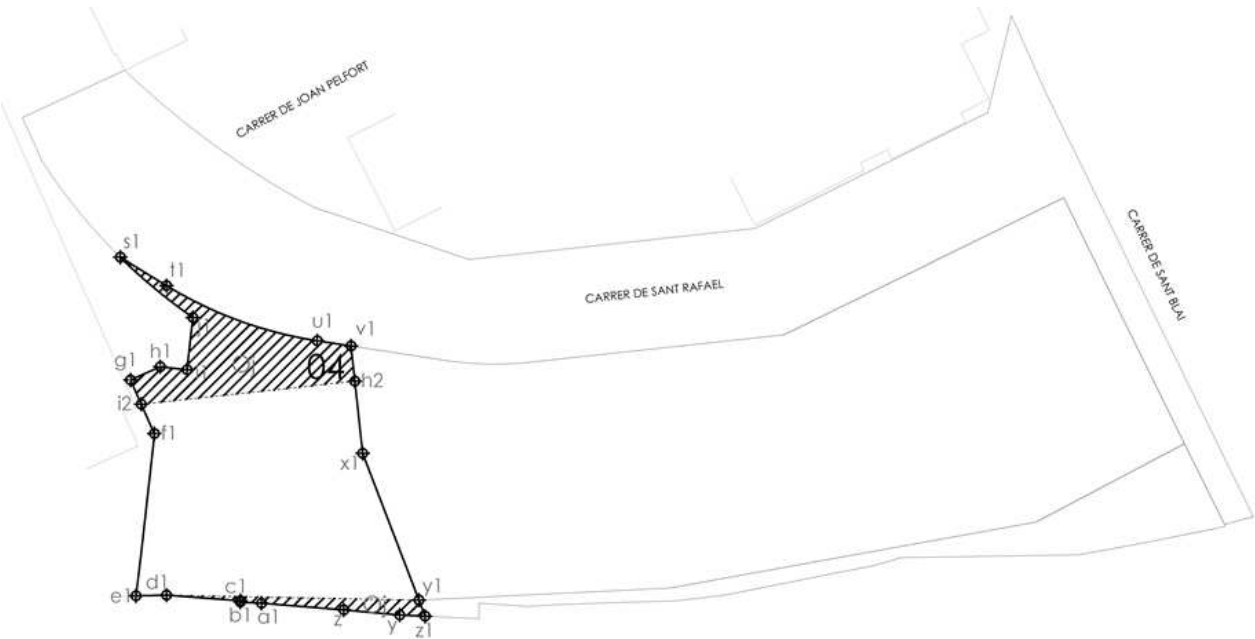
No ho està.

Les seves coordenades són:

COORDENADES UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

FINCA 04

PUNT	Coord. X	Coord. Y	PUNT	Coord. X	Coord. Y
s1	403400.266	4619461.732	b1	403414.676	4619420.273
t1	403405.802	4619458.341	c1	403414.688	4619420.429
centre 3	403431.394	4619500.127	d1	403405.813	4619421.098
u1	403423.911	4619451.702	e1	403402.135	4619421.022
v1	403427.974	4619451.078	f1	403404.344	4619440.536
x1	403429.371	4619438.155	g1	403401.480	4619446.989
y1	403436.1308	4619420.501	h1	403405.052	4619448.580
z1	403436.871	4619418.568	i1	403408.262	4619448.218
y	403433.827	4619418.705	j1	403408.972	4619454.502
z	403427.098	4619419.334	centre 1	403447.390	4619509.620
a1	403417.217	4619420.130			



SERVITUD «OJ» C/ SANT RAFAEL (Nord)

PUNT	Coord. X	Coord. Y			
s1	403400.266	4619461.732	i2	403402.774	4619444.073
t1	403405.802	4619458.341	g1	403401.480	4619446.989
centre 3	403431.394	4619500.127	h1	403405.052	4619448.580
u1	403423.911	4619451.702	il	403408.262	4619448.218
v1	403427.974	4619451.078	j1	403408.972	4619454.502
h2	403428.431	4619446.847	centre 1	403447.390	4619509.620

SERVITUD «OJ» C/ SANT JOAN DE DEU (Sud)

PUNT	Coord. X	Coord. Y			
d1	403405.813	4619421.098	z	403427.098	4619419.334
y1	403436.1308	4619420.501	a1	403417.217	4619420.130
z1	403436.871	4619418.568	b1	403414.676	4619420.273
y	403433.827	4619418.705	c1	403414.688	4619420.429

FINCA RESTANT

DESCRIPCIÓ: Resta de la finca matriu, adquirida per l'ajuntament de Manresa per prescripció adquisitiva, que passà a constituir una part del carrer Sant Blai. De superfície 1.172,67m².

ATERMENA: Nord, Sud i Est amb el carrer Sant Blai (carretera del Pont de Vilomara), i a l'Oest amb la finca resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació del PAU del PMUt 019 La Culla, adjudicada a l'ajuntament de Manresa.

TITULARITAT:

AJUNTAMENT DE MANRESA - CIF Q0811200E

Plaça Major 1, 3 i 6. 08241 MANRESA (Bages).

TÍTOL:

Prescripció adquisitiva al haver-la ocupat amb les obres d'urbanització d'una part del carrer Sant Blai.

DESTÍ: Afecta al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sistema viari amb la clau A.1

VALOR : 0,00 €.

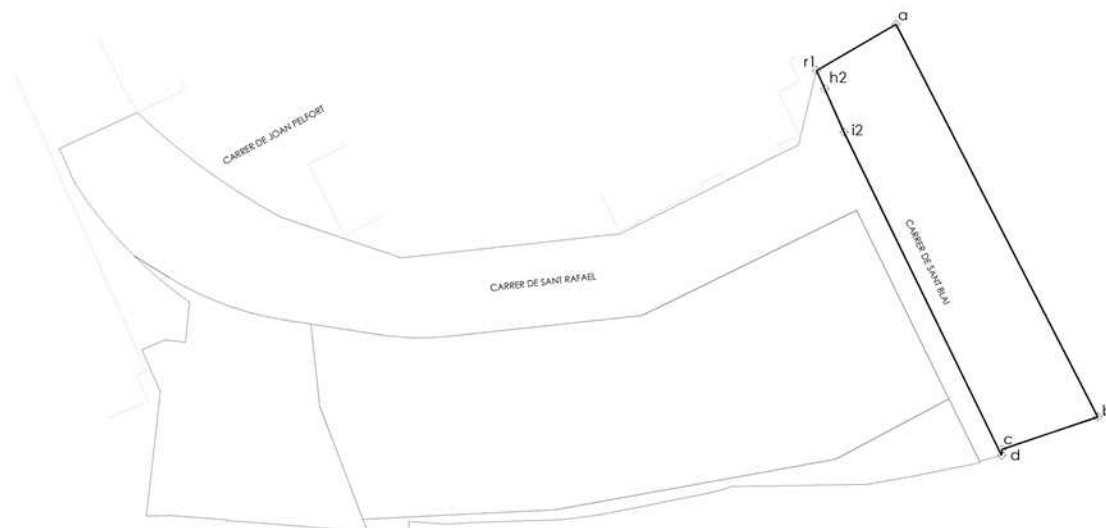
CÀRREGUES:

No en té.

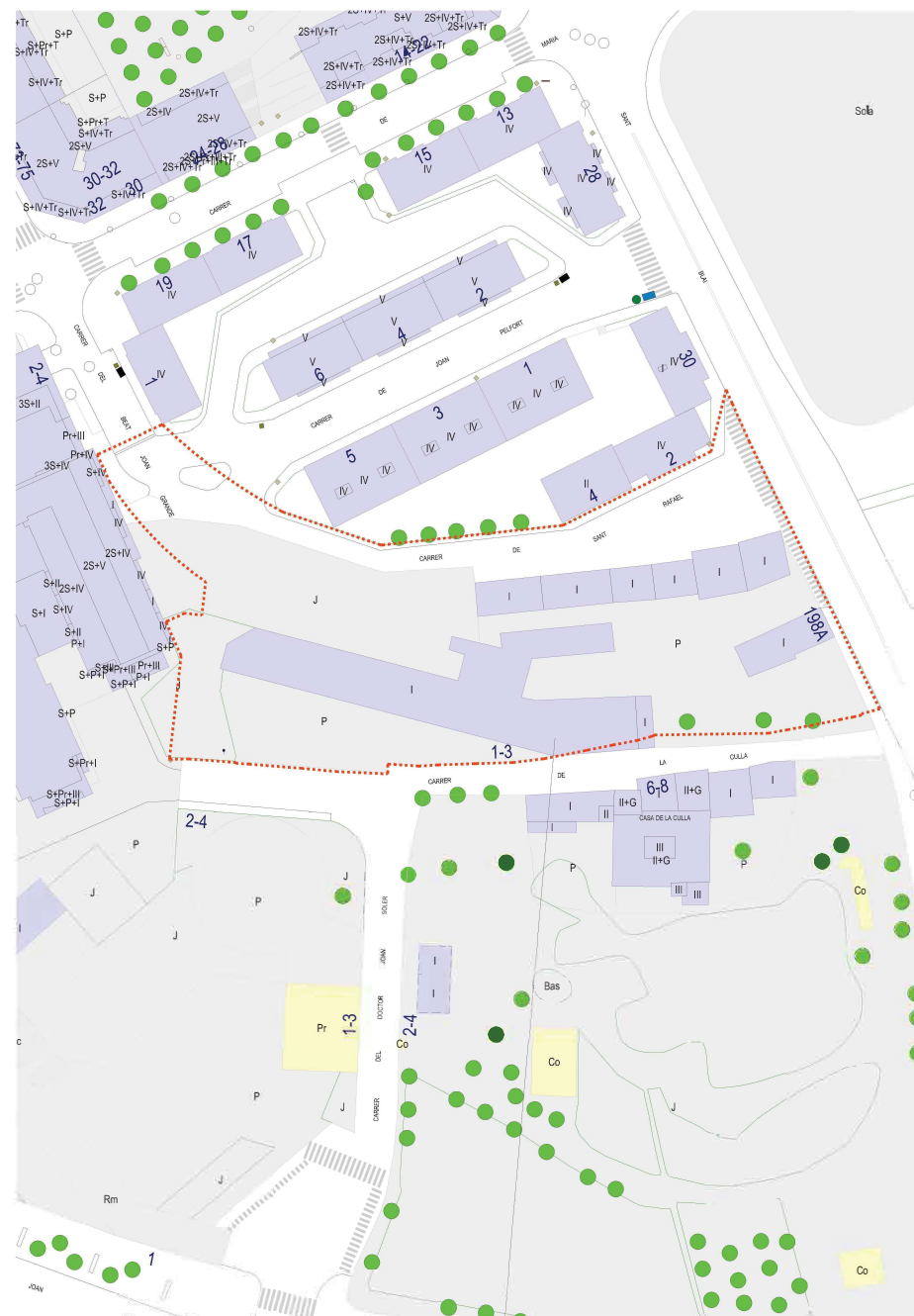
COORDENADES UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

RESTA FINCA MATRIU

PUNT	Coord. X	Coord. Y
r1	403507.301	4619490.772
a	403519.750	4619498.035
b	403551.430	4619436.523
c	403536.374	4619431.437
d	403536.345	4619430.538
i2	403511.615	4619481.126
h2	403508.571	4619487.930



V. PLÀNOLS



PROJECTE
Reparcel·lació del PAU
PMUT Sector 019 LA CULLA

DATA
JULIOL 2021

ARXIU
P177-92

SITUACIÓ
CARRER SANT RAFAEL - SANT BLAI -
SANT JOAN DE DEU
MANRESA

PROMOTORS
BAGESPE, S.L.

Nº PLÀNOL

01

TÍTOL
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

E: 1/5000 1/1000

REDACTORS

LLUIS FALCON
GONZALVO /
num:17864-0

LLUÍS FALCÓN
ARQUITECTE
lluisfalcon@coac.net

M^a ISABEL VILALTA CALAF
ADVOCADA

ivilalta@villaltaadvocates.com

PUNTS PERIMÈRE					
PUNT	Coord. X	Coord. Y	PUNT	Coord. X	Coord. Y
a	403400.259	4619461.730	n	403526.074	4619439.322
b	403405.799	4619458.344	o	403511.265	4619429.899
c	403423.905	4619451.699	p	403485.789	4619432.997
d	403427.968	4619451.075	q	403485.175	4619426.093
e	403439.054	4619449.382	r	403471.399	403471.399
f	403449.703	4619449.144	s	403464.264	4619421.958
g	403468.343	4619451.159	t	403445.015	4619421.123
h	403476.453	4619452.035	u	403436.125	4619420.498
i	403479.966	4619452.415	v	403432.519	4619429.920
j	403510.888	4619467.554	x	403429.367	4619438.152
k	403513.581	4619468.875	y	403426.427	4619445.844
l	403522.377	4619450.912	z	403402.768	4619444.071
m	403519.693	4619449.598			

PROJECTE

Reparcel·lació PAU
PMUT Sector 019LA CULLA



DATA

JULIOL 2021

ARXIU

P177-93

SITUACIÓ

CARRER SANT RAFAEL - SANT BLAI -
SANT JOAN DE DEU
MANRESA

PROMOTCRS

BAGESPE, S.L.

Nº PLÀNOL

02

TÍTOL

PLANEJAMENT VIGENT

PLÀNOL NORMATIU

E: 1/500

REDACTORS

LLUIS FALCON
GONZALVO /
num:17864-0

LLUIS FALCÓN GONZALVO
ARQUITECTE

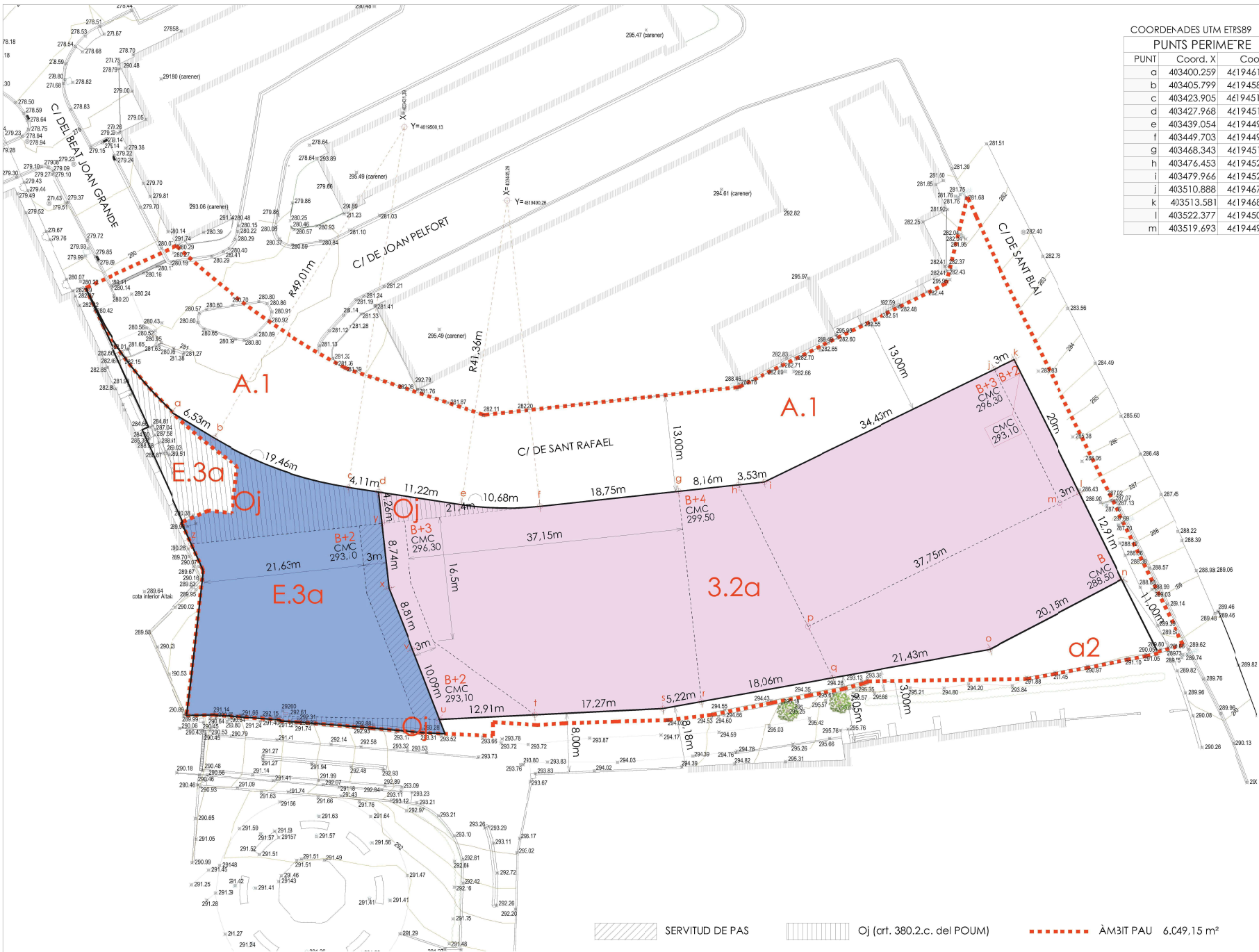
lluisfalcon@coac.net

139 649 756

Mª ISABEL VILATA CALAF
ADVOCADA

ivilata@vilata-advocats.com

555 963 991



SERVIDUD DE PAS



Oj (art. 380.2.c. del POUM)

ÀM3IT PAU 6.649,15 m²

CLAU E.3a (PRIVAT)

PARCEL·LA
NO EDIFICABLE
130,01 m²
(Oj)

CLAU E.3a (PÚBLIC)

PARCEL·LA
OCUPACIÓ MÀXIMA
ESPAI LLIURE
907,97 m²
697,32 m²
210,65 m² (Oj)

CLAU 3.2a

PARCEL·LA
OCUPACIÓ MÀXIMA
ESPAI LLIURE MÍNIM
2.780,62 m²
70,00 %
30,00 %
(1.946,43 m²) (Sj)
(798,86 m²) (J)
(35,33 m²) (Oj)

..... LÍMIT DE LA PROPIETAT (segons escriptura)

7.221.82 m²

..... AMBIT PAU

6.049.15 m²

centre 2

COORDENADES UTM ETRS89 GEOIDE EGM08D595

FINCA INICIAL					
PUNT	Coord. X	Coord. Y	PUNT	Coord. X	Coord. Y
d	403536.345	4619430.538	z	403427.098	4619419.334
e	403532.899	4619429.616	o1	403417.217	4619420.130
f	403532.927	4619429.382	b1	403414.676	4619420.273
g	403531.327	4619429.022	c1	403414.688	4619420.429
h	403528.862	4619428.534	d1	403405.813	4619421.098
i	403523.501	4619427.448	e1	403402.135	4619421.022
j	403519.007	4619426.625	f1	403404.344	4619440.536
k	403515.277	4619425.947	g1	403401.480	4619446.989
l	403493.824	4619425.614	h1	403405.052	4619448.580
m	403493.246	4619425.356	i1	403408.262	4619448.218
n	403490.481	4619424.588	j1	403408.972	4619454.502
o	403486.052	4619423.752	centre 1	403447.390	4619509.620
p	403480.915	4619422.715	k1	403390.876	4619473.284
q	403472.874	4619421.122	l1	403388.504	4619478.523
r	403466.964	4619420.411	m1	403400.802	4619484.201
s	403459.989	4619420.214	centre 2	403471.730	4619558.000
t	403452.721	4619419.961	n1	403423.446	4619467.746
u	403449.320	4619419.745	o1	403442.141	4619461.444
v	403443.349	4619420.137	p1	403476.495	4619465.190
x	403443.349	4619418.277	q1	403504.470	4619479.131
y	403433.827	4619418.705	r1	403507.301	4619490.772

RESTA FINCA MATRIU		
PUNT	Coord. X	Coord. Y
r1	403507.301	4619490.772
a	403519.750	4619498.035
b	403551.430	4619466.523
c	403536.374	4619461.437

PROJECTE

Reparcel·lació PAU
PMUT Sector 019LA CULLA



DATA

JULIOL 2021

ARXIU

P177-94

SITUACIÓ

CARRER SANT RAFAEL - SANT BLAI -
SANT JOAN DE DEU
MANRESA

PROMOTORS

BAGESPE, S.L.

Nº PLÀNOL

03

TÍTOL

FINCA INICIAL

E: 1/500

REDACTORS

LLUIS FALCON
GONZALVO /
num:17864-0

El present projecte ha estat elaborat i aprovat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) el 2021, amb el número de registre 17864-0.

LLUIS FALCÓN GONZALVO
ARQUITECTE

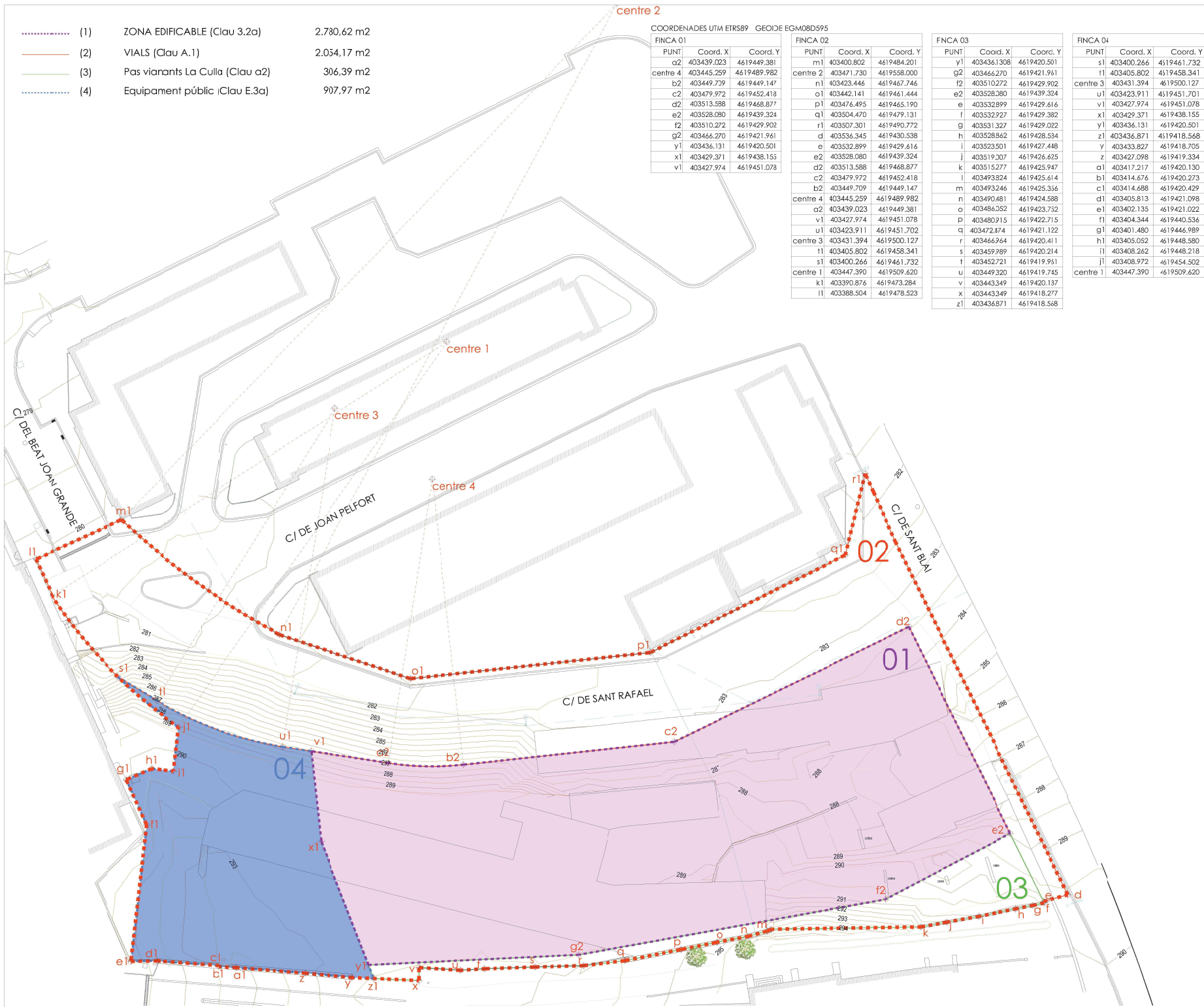
lluisfalcon@coac.net

339 649 756

Mª ISABEL VILA·TA CALAF
ADVOGADA

ivialta@vialta-advocats.com

955 963 991



centre 2

COORDENADES UTM ETRS89 GEOIDE EGM08DS95

FINCA 01			
	PUNT	Coord. X	Coord. Y
centre 4	a2	403439.023	4619449.381
		403445.259	4619489.982
	b2	403449.739	4619449.147
	c2	403479.972	4619452.418
	d2	403513.588	4619468.877
	e2	403528.080	4619439.324
	f2	403510.272	4619429.902
	g2	403466.270	4619421.961
	y1	403436.131	4619420.501
	x1	403429.371	4619438.153
	v1	403427.974	4619451.078

FINCA 02			
	PUNT	Coord. X	Coord. Y
centre 2	m1	403400.802	4619484.201
	n1	403471.730	4619558.000
	o1	403423.446	4619467.746
	p1	403442.141	4619461.444
	q1	403476.495	4619465.190
	r1	403504.470	4619479.131
	s1	403507.301	4619490.772
	d	403536.345	4619430.538
	e	403532.899	4619429.616
	e2	403528.080	4619439.324
centre 4	d2	403513.588	4619468.877
	c2	403479.972	4619452.418
	b2	403449.709	4619449.147
	a2	403445.259	4619489.982
	v1	403439.023	4619449.381
	u1	403427.974	4619451.078
	t1	403423.911	4619451.702
	centre 3	403431.394	4619500.127
	t1	403405.802	4619458.341
	s1	403400.266	4619461.732
centre 1	k1	403447.390	4619509.620
	l1	403390.876	4619473.284
	ll	403388.504	4619478.523

FINCA 03		
PUNT	Coord. X	Coord. Y
y1	403436.1308	4619420.501
g2	403466.270	4619421.961
f2	403510.272	4619429.902
e2	403528.080	4619439.324
e	403532.899	4619429.616
f	403532.927	4619429.382
g	403531.327	4619429.022
h	403528.862	4619428.534
i	403523.501	4619427.448
j	403519.307	4619426.625
k	403515.277	4619425.947
l	403493.824	4619425.614
m	403493.246	4619425.356
n	403490.481	4619424.588
o	403486.352	4619423.752
p	403480.715	4619422.715
q	403472.874	4619421.122
r	403466.964	4619420.411
s	403459.989	4619420.214
t	403452.721	4619419.951
u	403449.320	4619419.745
v	403443.349	4619420.137
x	403443.349	4619418.277
z1	403436.871	4619418.568

FINCA 04		
PUNT	Coord. X	Coord. Y
s1	403400.266	4519461.732
t1	403405.802	4519458.341
centre 3	a1	403431.394
	u1	403423.911
	v1	403427.974
	x1	403429.371
	y1	403436.131
	z1	403436.871
	y	403433.827
	z	403427.098
a1	403417.217	4619420.130
b1	403414.676	4619420.273
c1	403414.688	4619420.429
d1	403405.813	4619421.098
e1	403402.135	4619421.022
f1	403404.344	4619440.536
g1	403401.480	4619446.989
h1	403405.052	4619448.580
i1	403408.262	4619448.218
j1	403408.972	4619454.502
centre 1	403447.390	4619509.620

PROJECTE
Reparcel·lació PAU
PMUT Sector 019LA CULLA



DATA
JULIOL 2021

ARXIU
PI77-95

SITUACIÓ
CARRER SANT RAFAEL - SANT BLAI -
SANT JOAN DE JEU
MANRESA

PROMOTCRS
BAGESPE, S.L.

Nº PLÀNOL

04

TITOL
RINQUES RESULTANTS

E: 1/500

REDACTORS

LLUIS FALCON
GONZALVO /
num:17864-0



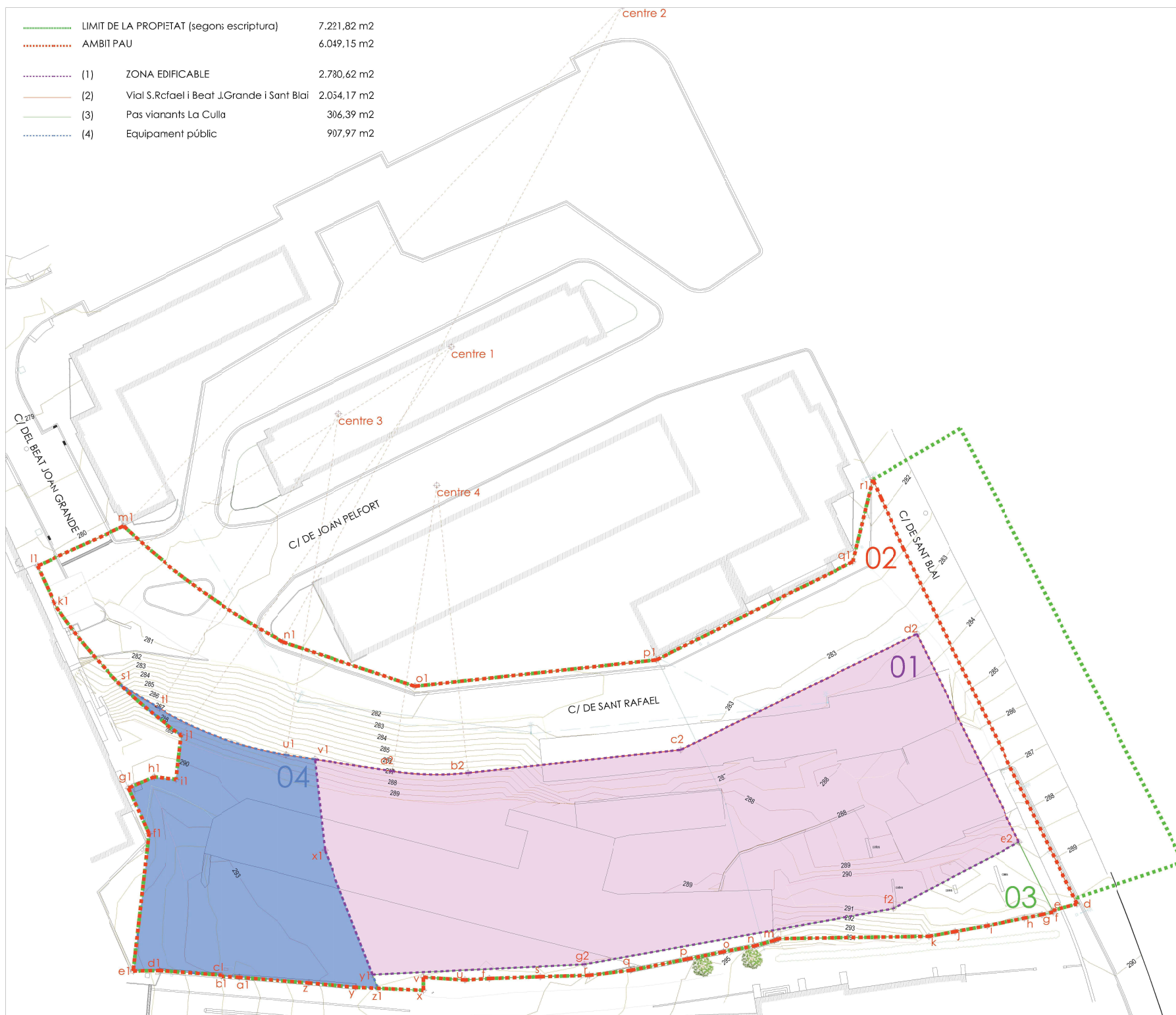
LLUIS FALCÓN GONZALVO
ARQUITECTE
lluisfalcon@coac.net

639 649 756

Mª ISABEL VILA.TA CALAF
ADVOGADA
ivialta@vialta-advocats.com

355 963 991

	LIMIT DE LA PROPIETAT (segons escriptura)	7.221,82 m2
	AMBIT PAU	6.049,15 m2
	(1) ZONA EDIFICABLE	2.730,62 m2
	(2) Vial S.Rcfael i Beat J.Grande i Sant Blai	2.054,17 m2
	(3) Pas vianants La Culla	306,39 m2
	(4) Equipament públic	907,97 m2



PROJECTE
Reparcel·lació PAU
PMUT Sector 019LA CULLA



DATA
JULIOL 2021

ARXIU
PI77-95

SITUACIÓ
CARRER SANT RAFAEL - SANT BLAI -
SANT JOAN DE DEU
MANRESA

PROMOTCRS
BAGESPE, S.L.

Nº PLÀNOL

05

TÍTOL
SUPERPOSICIÓ DE FINQUES
INICIAL I RESULTANTS

E: 1/500

REDACTORS

LLUIS FALCON
GONZALVO / num:17864-0

LLUIS FALCÓN GONZALVO
ARQUITECTE
lluisfalcon@coac.net 339 649 756

Mª ISABEL VILA.TA CALAF
ADVOGADA
iviatla@viliata-advocats.com 855 963 991

