

APROVACIÓ DEFINITIVA

RPL 2103

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 015 JORBETES

juliol de 2023

Per l'equip redactor

[redacted], Lletrada. Cap de la Secció de gestió urbanística

[redacted], Tècnica d'Administració General. Gestió urbanística

[redacted], Arquitecta tècnica. Gestió urbanística

[redacted], Arquitecta. Cap de la Secció de planejament i habitatge

Número de Referència:

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

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 27/07/2023
8:32:04
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 27/07/2023
8:36:24
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 01/08/2023 13:31:52
Raó: Aprovat per la Junta
de govern reservada en
data 01/08/2023
Lloc: Manresa

ÍNDEX GENERAL

I.	MEMÒRIA	4
1.	ANTECEDENTS	4
2.	OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	5
2.1.	OBJECTE	5
2.2.	ÀMBIT	5
2.3.	ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA	5
3.	MARC LEGAL	6
4.	RESULTAT DEL PROCEDIMENT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA	7
5.	SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT	8
6.	RELACIÓ DELS INTERESSATS	16
6.1.	PROPIETARIS	16
6.2.	TITULARS D'ALTRES DRETS I D'INTERESSOS LEGÍTIMS	17
7.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS	18
7.1.	CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS	18
8.	DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS	22
8.1.	CàLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS	22
9.	DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES	23
10.	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	33
11.	VALORACIÓ DELS DRETS FINALS	34
12.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	37
13.	VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	39
14.	DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	40
15.	INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ	45
15.1.	INDEMNITZACIÓ DEL VOLS	46
16.	VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ	47
16.1.	COSTOS DE GESTIÓ	47
16.2.	COSTOS D'URBANITZACIÓ	49
17.	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	50
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	52

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM) Text Refós, 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 un sector de planejament derivat, el PAUm 015 JOR Jorbetes.

D'acord amb la fitxa del PAUm 015 JOR Jorbetes, l'àmbit comprèn tres finques: el pas del carrer Era d'en Coma, una porció de la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16 i la finca situada al carrer Muralla Sant Francesc 18-20.

Els objectius del polígon d'actuació urbanística es centren en assolir el tram final d'un recorregut de vianants d'importància cabdal en l'estructuració del barri de Valldaura i el sistema d'espais públics de la ciutat ja que es planteja fixar una nova alineació de l'edificació que permeti el correcte desenvolupament del recorregut de vianants previst que, a través del carrer de les Jorbetes i els espais públics dels Panyos, ha de suposar la connexió entre el nucli antic i el parc del Cardener. Un altre objectiu serà la regularització de les parcel·les incloses en l'àmbit.

En data 4 d'abril de 2023, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Projecte d'urbanització PAU JORBETES. D'acord amb allò que estableix l'article 125.5 RLU, aquest Projecte de reparcel·lació es tramita de forma simultània amb el Projecte d'urbanització i, per tant, l'aprovació definitiva del citat Projecte d'urbanització haurà de ser prèvia o simultània a la del Projecte de reparcel·lació.

2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.1 OBJECTE

El present projecte de reparcel·lació es redacta per a l'execució del polígon d'actuació urbanística delimitat en el PAUm 015 Jorbetes i amb les següents finalitats: la distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística; la ubicació de les parcel·les resultants en zones aptes per a l'edificació definides pel planejament urbanístic; la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys de cessió obligatòria i la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, així com la seva forma de pagament. Tot això de conformitat amb el que estableixen els articles 124 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.2 ÀMBIT

L'àmbit del present projecte de reparcel·lació comprèn els terrenys delimitats, al Nord, amb la finca situada al carrer Era d'en Coma 7 i amb part de la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16; al Sud, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22; a l'est, amb el carrer Muralla de Sant Francesc i amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22; i a l'oest, amb el carrer Era d'en Coma.

L'àmbit ha estat ajustat fins a un màxim del 5% de la seva superfície, tal i com admet el Pla general, per tal d'adaptar els límits a unes bases topogràfiques més precises, tot interpretant la voluntat de la delimitació vigent.

2.3 ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística es situa en uns terrenys amb pendent descendent en doble direcció, est-oest i nord-sud. En direcció est-oest és més pronunciada, d'aproximadament 1,40 metres en la part nord de l'àmbit del polígon i de 2,00 metres en la part sud de l'àmbit. La pendent en direcció nord-sud en la part oest de l'àmbit del polígon és d'aproximadament 1,00 metre i en la part est és pràcticament pla.

3. MARC LEGAL

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

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU, consolidat amb les diferents modificacions introduïdes.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant RLU.
- 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.
- 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.
- 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.
- Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, d'ara endavant RVLS.
- La resta de legislació que li resulti d'aplicació.

4. RESULTAT DEL PROCEDIMENT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA

En sessió del dia 25 d'abril de 2023 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística de millora urbana puntual "PAU m 015 JOR Jorbetes" de Manresa, de conformitat amb allò que disposa l'article 119 de Text refós de la Llei d'Urbanisme.

El projecte es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes amb publicació d'anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 8 de maig de 2023, i a El Periódico de data 5 de maig de 2023. També al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament durant el període comprès entre el 8 de maig de 2023 i el 8 de juny següent, ambdós inclosos. Alhora, es va donar audiència pel mateix termini als interessats en aquesta actuació urbanística.

En data 11 de juliol de 2023, el Sr. [REDACTED], en nom i representació dels propietaris de la finca d'origen C del projecte de reparcel·lació, va presentar un escrit d'al·legacions (Registre d'Entrada E2023060327).

En data 25 de juliol de 2023 els serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa, van emetre informe analitzant les al·legacions, propasant la seva estimació, pels motius que consten en l'informe individualitzat que rau en l'expedient administratiu.

A la vista del resultat de les al·legacions presentades i de l'informe dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Manresa propasant la seva estimació, s'ha ajustat el projecte en el sentit d'excloure tant la indemnització per extinció dels drets d'arrendament com per trasllat forçós d'activitats, amb la conseqüent regularització dels titulars d'interessos legítims i del Compte de Liquidació provisional per propietari i l'atribució del saldo per finca.

D'altra banda, s'ha aprofitat per concretar l'extinció i trasllat de càrregues de la finca d'origen B, incloent al titular de la servitud de pas d'aigües residuals en la relació de titulars de drets reals, ja que només figurava en l'apartat de propietaris. També s'ha pogut completar algunes dades de caràcter personal dels propietaris afectats per la reparcel·lació i, finalment, s'ha corregit un error de transcripció en el punt 11è.

5. SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT

El polígon d'actuació urbanística ha establert els paràmetres de qualificacions i zonificació que es descriuen en el quadre següent:

PAUm 015 JORBETES

DADES DE PLANEJAMENT

	m ²	%
Sistema viari	332,73	39,97
Espais lliures	0,00	0,00
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	332,73	39,97
Sostre màxim edificable	1.947,00	100,00
Habitatge	1.448,00	74,37
Terciari	499,00	25,63
Nombre màxim d'habitatges	21	
Total sòl aprofitament privat	499,69	60,03
Total sector	832,42	100,00

D'acord amb allò que permeten els articles 4.4 del RLU i 10.3 de la normativa del POUM, en aquest Projecte de reparcel·lació s'ha efectuat una petita adaptació tècnica de detall en la superfície de l'àmbit d'actuació derivat d'un recent amidament que ha permès constatar que la superfície real del polígon és de 833,27 m², que en cap cas comporta modificacions de les determinacions de l'àmbit, ja que és una variació no superior al 5%.

Els paràmetres de qualificacions i zonificació real són els següents:

PAUm 015 JORBETES

DADES DE PLANEJAMENT

	m ²	%
Sistema viari	331,07	39,80
Espais lliures	0,00	0,00
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	331,07	39,80
Sostre màxim edificable	1.957,12	100,00
Habitatge	1.454,92	74,34
Terciari	502,20	25,66
Nombre màxim d'habitatges	21	
Total sòl aprofitament privat	502,20	60,27
Total sector	833,27	100,00

GESTIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema d'actuació

Per al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cessions

D'acord amb el TRLU, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents: el sòl destinat a sistemes urbanístics, en aquest cas, sistema de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants.

Zones

Es delimita una zona residencial d'ordenació tancada (clau 1.3)

Sistemes

Es delimita el sistema següent:

Sistema de comunicació, recorreguts per a vianants (clau a)

Itineraris de vianants (clau a2)

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM) Text Refós, determina:

SUBSECCIÓ 3. ORDENACIÓ TANCADA (CLAU 1.3)

Article 192. Definició

Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al desenvolupament de la ciutat a partir del nucli antic i l'àrea central, on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari.

Article 193. Regulació de l'ordenació

1. Les condicions d'ordenació fixades en aquesta secció per aquesta zona són d'aplicació directa, llevat d'aquells supòsits en què s'admeti la reordenació dels volums existents.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS**.

Article 194. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la.

En aquesta zona no es fixa superfície mínima de parcel·la.

2. Façana mínima.

S'estableix una façana mínima de parcel·la de set metres (7 m).

3. Fondària edificable.

Detallada en els plànols d'ordenació.

4. Nombre màxim de plantes.

Detallat en els plànols d'ordenació.

5. Alçària reguladora màxima.

Determinada en funció del nombre màxim de plantes d'acord amb la taula següent:

PB 4,50 metres

PB+1PP 7,30 metres

PB+2PP 10,30 metres

PB+3PP 13,45 metres

PB+4PP 16,65 metres

PB+E+4PP 20,10 metres

PB+5PP 19,85 metres

PB+E+5PP 23,30 metres

6. Cossos sortints.

En carrers d'amplada inferior a sis metres (6m) s'admeten únicament cossos sortints oberts limitats a un vol no superior a quaranta centímetres (40cm). En els edificis amb front a la Carretera de Vic i Cardona s'admeten cossos sortints a partir de la planta segona.

Article 195. Condicions particulars d'ús d'habitatge

1. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa si es compleixen la totalitat de les següents condicions, exigibles en cada situació concreta.

a. Que en les illes tancades, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 10 metres, i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.

b. Que en illes obertes, existeixi un pati d'illa no edificat vinculat a l'habitatge que tingui una fondària mínima de 4 metres i en el qual es pugui inscriure un cercle de 3,5 metres de diàmetre.

c. Que la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable resti no edificada en la seva totalitat.

d. Que l'edifici no tingui planta entresòl.

2. L'habitatge en planta baixa pot ocupar, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública, excepte quan l'edifici doni front a un vial a través d'un jardí privat, on la totalitat de la planta baixa es podrà destinar a habitatge.

3. Es permet l'ús d'habitatge en planta soterrani si es compleixen les condicions establertes als apartats a) o b), i c) del punt 1 i sempre que no hi hagi alteració artificial del terreny natural.

Article 196. Projectes unitaris i unitats d'edificació

En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, l'actuació tindrà la consideració d'unitat d'edificació. Les possibles substitucions o ampliacions es regularan d'acord amb les determinacions de l'Article 25 d'aquestes normes.

[...]

Article 395. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

1. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones residencials de sòl urbà, són els que s'especifiquen en el quadre següent:

Condicions d'ús:

HABITATGE UNIFAMILIAR (condició 3)

HABITATGE PLURIFAMILIAR (condició 3)

HABITATGE TURÍSTIC

RESIDENCIAL ESPECIAL

HOTELER

APARTAMENT TURÍSTIC

COMERCIAL PETIT

COMERCIAL MITJÀ I GRAN

COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR

OFICINES I SERVEIS

RESTAURACIÓ

RECREATIU (condició 5)

ESTACIONS DE SERVEI (condició 6)

SERVEIS FUNERARIS (condició 7)

INDÚSTRIA ARTESANAL

INDÚSTRIA URBANA

MAGATZEM (condició 8)

TALLERS REPARACIO VEHICLES (condició 9)

GESTIÓ DE RESIDUS (condició 11)

TECNOLÒGIC

APARCAMENT

EDUCATIU

ESPORTIU

SANITARI ASSISTENCIAL

CULTURAL I ASSOCIATIU

RELIGIÓS

AGRÍCOLA

SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS
SERVEIS PÚBLICS
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ
INSTAL·LACIONS SOLARS

- 1- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- 2- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa.
- 3- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- 4- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- 5- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- 6- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
- 7- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
- 8- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/m².
- 9- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.
- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 56. Definició i regulació general

1. S'entén com a sistemes aquell conjunt d'elements d'ordenació urbana que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà i que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, infraestructures, i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 57. Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals aquells que integren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell local, l'estructura definida pels sistemes generals.

3. La distinció entre sistemes generals i locals s'estableix únicament als efectes de diferenciar el seu àmbit de servei, i fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim que és el mateix en ambdós casos.

Article 58. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest POUM, i les seves claus identificadores són:

A/a Sistema d'infraestructures de comunicació

A.1 Viari

A.1a Xarxa viària territorial

A.1b Xarxa viària local

A.1c Xarxa de camins rurals

a. Recorreguts per a vianants

a.1 Eixos cívics i places

a.2 Itineraris de vianants

a.3 Passatges

A.2 Ferroviari

A.3 Estació d'autobusos

A.4 Aparcaments

C Sistema d'infraestructures de serveis

C.1 Serveis tècnics

C.2 Serveis mediambientals

D Sistema d'espais lliures

D.1 Parcs territorials

D.1a Parc del Cardener

D.1b Parc de l'Agulla

D.1c Parc de protecció paisatgística de balços i costers

D.2 Parc urbà

D.3 Places i jardins urbans

D.4 Protecció de sistemes

E Sistema d'equipaments

F Sistema d'habitatge dotacional

H Sistema hidràulic

S Sistema de la sèquia

2. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre claudàtors [N] aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió, i destinació d'aquests sistemes, s'establiran en la regulació corresponent a cada àmbit de desenvolupament.

Article 59. Desenvolupament de les determinacions del POUM respecte dels sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable, o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació de sòl. En sòl urbà el desenvolupament de les seves determinacions es realitzarà, si escau, mitjançant els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística.

2. Es podran vincular sòls reservats a sistemes urbanístics d'acord amb el que preveu el RLUC en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a

l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit.

3. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

Article 60. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que determina la present normativa del POUM i la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Ajuntament mitjançant les cessions obligatòries que imposa la legislació urbanística vigent i d'acord amb les determinacions del POUM o per expropiació forçosa en els casos i condicions previstos per la legislació vigent. En aquest sentit, la qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix la legislació vigent.

3. En els sòls i subsòls qualificats de sistemes de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre títol habilitant, en les condicions i el procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.

4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord en els sòls qualificats de sistema o bé en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, a l'obtenció de la corresponent llicència o tramitació administrativa d'un projecte d'obres d'iniciativa pública, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin.

CAPÍTOL 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 61. Definició

El sistema d'infraestructures de comunicació inclou aquells elements que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Article 62. Tipus

Els sòls que aquest POUM destina al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen en:

A.1 Viari

A.1a Xarxa viària territorial

A.1b Xarxa viària local

A.1c Xarxa de camins rurals

a Recorreguts per a vianants

a.1 Eixos cívics i places

a.2 Itineraris de vianants

a.3 Passatges

A.2 Ferroviari

A.3 Estació d'autobusos

A.4 Aparcaments

Article 63. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions per cada tipus de sistema d'infraestructures de comunicació, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afecten aquest sistema.

[...]

SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)

Article 76. Definició

Comprèn aquells sòls corresponents al sistema viari que, per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic, tenen assignada una especial vocació d'eixos estructurants per a vianants i, per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

Article 77. Subclaus

Es defineixen les subclaus següents:

- a. a.1 eixos cívics i places
- b. a.2 itineraris de vianants
- c. a.3 passatges

Article 78. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació dels recorreguts per a vianants, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans de millora urbana o especials que els desenvolupin.

Article 79. Condicions d'ús

Per aquests espais cal preveure un acurat tractament com a espai complementari al carrer de caràcter lineal i amb un ús predominantment per als vianants.

Tan sols s'admeten aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb l'ús de lleure que es preveu per aquests espais.

No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries de caràcter puntual.

Amb l'objectiu de prioritzar els recorreguts dels vianants, s'hi podrà restringir l'accessibilitat rodada.

[...]

Article 81. Condicions d'ordenació dels itineraris de vianants (clau a.2)

Comprèn aquells vials o parts de la secció viària de certa entitat que estan destinats de forma prioritària al pas de vianants.

Aquests espais s'hauran d'ordenar amb mobiliari urbà adequat a la seva funcionalitat, procurant prioritzar la plataforma única en els casos que es delimiten vials complets i desenvolupar carrils bicicleta en els casos que es delimita la part de secció viària destinada a vianants.

Es procurarà reduir al màxim les interferències que puguin derivar dels accessos als aparcaments dels fronts edificats mitjançant la seva agrupació en cada parcel·la.

6. RELACIÓ DELS INTERESSATS

En compliment d'allò disposat a l'article 129 TRLU, i d'acord amb el que determina l'article 145 RLU, 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.

Ara bé, a efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, en especial l'article 3 segons el qual, excepte prova que demostrï el contrari, es considera titular qui amb aquest caràcter consta en els registres públics que produeixin presumpció de titularitat, presumpció que només pot ser destruïda judicialment o, en el seu defecte, per qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui públicament i notòriament.

D'acord amb allò que prescriu l'article 132.1 RLU, mitjançant resolució de 27 de gener de 2021 es va fer públic l'inici de l'expedient de reparcel·lació, tot requerint a les persones propietàries i titulars dels drets afectats perquè aportessin els títols de propietat de què disposessin i declaressin les situacions jurídiques que afectaven a les seves finques. Gran part de les persones propietàries han fet ús d'aquest dret. A la vegada es va sol·licitar a la Registradora de la Propietat la certificació de domini i càrregues de les finques incloses dins l'àmbit, tal i com ho preveu l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. L'esmentat certificat va ser emès en data 1 de febrer de 2021.

Així doncs, la determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en el Registre de la Propietat a banda dels documents públics i privats aportats pels afectats.

6.1. PROPIETARIS

TAULA N° 1

	PROPIETARI	DADES PERSONALS O DE REPRESENTACIÓ	FINCA	PERCENTATGE	NÚM. FINCA REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL
1	CASAS CODINACH SL CIF: B61048732	C/ MUNTANER 60 1r 3a 08011 BARCELONA Representants legals: [REDACTED] [REDACTED]	A	100%	49155	2199716
2	F [REDACTED] C [REDACTED] JORDI NIF: [REDACTED]	AV [REDACTED] 08242 MANRESA [REDACTED]	B	100 %	29518	2199704
3	A [REDACTED] B [REDACTED] MARIA ELISA NIF: [REDACTED]	C/ [REDACTED] 08279 AVINYO [REDACTED]		25%		
4	S [REDACTED] C [REDACTED] SABINO NIF: [REDACTED]	C/ [REDACTED] 08279 AVINYO [REDACTED]	C	25%	4	2199705
5	L [REDACTED] G [REDACTED] ELISABET NIF: [REDACTED]	C/ de [REDACTED] 08243 MANRESA [REDACTED]		25%		

6 S [redacted] C [redacted] JORDI C/ [redacted]
NIF: [redacted] 08242 MANRESA
[redacted]
Representants legals:
[redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]

25%

6.2. TITULARS D'ALTRES DRETS I D'INTERESSOS LEGÍTIMS

S'indica tot seguit el llistat d'interessats titulars d'altres drets i d'interessos legítims.

6.2.1.- TITULARS DE DRETS REALS

El titular de drets reals dins les finques aportades és el següent:

- [redacted] F [redacted] C [redacted] JORDI, titular d'una servitud de pas d'aigües residuals que passa pel subsòl de la finca número 29.785, com a predi servent.
- A39000013 BANCO SANTANDER, SA, com a societat absorbent en el procediment de fusió per absorció de l'entitat bancària BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA, titular registral de la HIPOTECA constituïda sobre la finca B.

6.2.2.- TITULARS D'INTERESSOS LEGÍTIMS

A continuació es transcriu un llistat de les persones amb interessos dins l'àmbit reparcel·latori tot i no ser propietaris o titulars de drets reals sobre les finques de l'àmbit.

- H59827477 COMUNITAT DE PROPIETARIS MURALLA DE SANT FRANCESC 16 (finca aportada B), per la reducció de la quota de participació dels propietaris de l'edifici conseqüència de la reducció de sòl, tal com s'explicarà en l'apartat 8. La comunitat està formada per:

[redacted]	F [redacted] C [redacted] JORDI (11,21% en proindivís)
[redacted]	C [redacted] R [redacted] RAMON (3,86% en proindivís)
[redacted]	E [redacted] C [redacted] SUSANA (3,86% en proindivís)
[redacted]	R [redacted] S [redacted] LUIS (20,34% en proindivís)
[redacted]	MARIA TERESA F [redacted] R [redacted] (nua propietat - 19,89% en proindivís)
[redacted]	R [redacted] DE LA [redacted] MARIA NURIA (ús de fruit - 19,89% en proindivís)
[redacted]	R [redacted] S [redacted] ELVIRA (9,90% en proindivís)
[redacted]	G-M REO I S L (10,55% en proindivís)
[redacted]	S [redacted] S [redacted] MARIA ALBA (9,84% en proindivís)
[redacted]	C [redacted] S [redacted] FELIX (10,55% en proindivís)
- P0811200E AJUNTAMENT DE MANRESA, com a Administració actuant

7. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS

La data de referència de les valoracions contingudes en el present projecte de reparcel·lació és la del primer trimestre de l'any 2023. El valor de referència està constituït pel mòdul de valor en venda d'habitatge lliure de nova construcció en el municipi de Manresa, d'acord amb les estadístiques de l'Ajuntament de Manresa de les plusvàlues reals efectuades durant el primer trimestre de l'any 2023, en ser aquesta la darrera dada publicada en el moment de redactar-se el document definitiu.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, en aplicació al que estableix la legislació sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (art. 132.2 RLU).

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb l'article 126.1. a) TRLU i 133.1 RLU. Aquest precepte indica que, llevat d'acord unànim, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

L'article 23.1 TRLS, com també l'article 127.c) TRLU, disposen que els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris i l'Administració, a qui correspon el ple domini, lliure de les càrregues dels terrenys als quals es refereixen les lletres a) i b) de l'article 18.1 TRLS. L'article 23 TRLS continua establint que, si procedeix la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per una actuació, s'entendrà que el titular del sòl de què es tracti aporta tant la superfície sobre rasant com la del subsòl o vol que d'ell es segregui.

7.1 CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS

Els criteris i justificació del càlcul del valor dels terrenys es fa d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei de sòl, com a llei que regula les condicions bàsiques que garanteixen un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i foment de les actuacions de regeneració i renovació dels teixits urbans existents, necessàries per assegurar als ciutadans una adequada qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat.

També es té en compte el reglament que desenvolupa les valoracions del Text refós de la Llei de sòl.

Els articles 11 i ss. TRLS determinen l'estatut jurídic de la propietat del sòl, referint-se en relació al contingut del dret de propietat del sòl en situació rural, a la facultat de participar en l'execució de les actuacions noves d'urbanització en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació. L'article 16.3 TRLS estableix que l'exercici de la facultat prevista comporta assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres, si s'escau, al responsable d'executar l'actuació, en els termes que determina la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

De conformitat amb el que disposa l'article 35 TRLS, el criteri general de valoració és el següent:

- 1.- El valor del sòl correspon al ple domini, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitador de la propietat.
- 2.- El sòl es taxarà segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Per a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, l'article 40 TRLS indica:

- 1.- Quan, per manca d'acord entre tots els afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat establerta en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per a ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de les parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.
- 2.- En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

L'article 27 RVLS sobre Valoració de sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues disposa que "... el sòl es taxarà pel valor que li correspondria conclosa l'actuació, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament."

L'art. 22.3 del RVLS disposa que 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:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

essent:

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per m² de sòl.

Ei: edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m² edificables per m² de sòl.

VRSi: valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per m² edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinaran d'acord amb la següent expressió:

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

essent:

VRS: Valor de repercussió del sòl, en euros per m2 edificable de l'ús considerat

Vv: Valor en venda de m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en euros per m2 edificat.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, fins i tot les despeses de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient té, amb caràcter general, un valor d'1,40, però pot reduir-se fins a 1,20 en cas de poca dinàmica del mercat immobiliari.

Vc: Valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Finalment, d'acord amb la lletra c) de l'article 37.1 TRLS, cal descomptar de la xifra anterior el valor dels deures i càrregues pendents per a poder materialitzar l'edificabilitat prevista.

L'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, estableix que caldrà utilitzar la fórmula següent:

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

essent:

VSo: Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents, en euros.

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G: Despeses d'urbanització pendents d'execució i altres càrregues pendents, en euros.

TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.

Aquest valor s'obté a partir de l'última referència publicada pel Banc d'Espanya sobre el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys. A febrer de 2023, aquest valor és del 2,608 % (0,02608).

PR: Prima de risc en tant per u.

Aquest valor es fixa en funció dels usos i tipologies atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts a l'annex IV del Reglament de la Llei de sòl. En el cas que ens ocupa, considerant un edifici d'ús residencial, aquest valor es fixa en el 8% (0,08).

De conformitat amb l'article 37.1.c TRLS, les despeses a considerar són els deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista. L'article 120 TRLU enumera les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, que podem agrupar en costos d'urbanització, indemnització i despeses de gestió. Els costos d'urbanització s'obtindran a partir de la previsió que formula el projecte d'urbanització aprovat.

Es valoren les indemnitzacions que corresponen per l'enderroc de construccions, destrucció de plantacions, extinció de drets reals i personals i d'altres.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció dels projectes: Projecte d'obres d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, així com per les direccions d'obra. Així mateix, s'haurà de considerar el cost de les diferents taxes, impostos, publicacions, honoraris de notaris, si s'escaigués, i de registradors, etc. Finalment hi ha les despeses de tramitació de l'expedient, seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques, d'acord amb l'article 120.1.f TRLU, sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.

Per tant, les despeses les formen els costos d'urbanització + indemnitzacions + gestió (art. 120 TRLU).

Cal afegir que, d'acord amb l'art. 18.1 TRLS, aquest polígon ha de complir amb el deure de lliurar a l'Administració competent (en el present cas, l'Ajuntament de Manresa), el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i la resta de dotacions públiques incloses en l'actuació o adscrites a aquesta per a la seva obtenció i lliurar, amb destí al patrimoni públic del sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, percentatge que, d'acord amb l'art 43.1 TRLU, es situa en el 10%.

Cal dir que el desenvolupament d'aquest polígon no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic.

D'acord amb els criteris exposats, s'ha procedit a calcular el valor del sòl pel mètode residual estàtic que es detalla més endavant.

8. DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

8.1 CÀLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS

D'acord amb els articles 126 TRLU i 133 RLU, el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

La finca amb lletra A està qualificada com a Sistema de comunicació, recorreguts per a vianants (clau a), per tant el present projecte ha de preveure la cessió d'aquesta superfície.

D'acord amb el que preveu l'article 127 TRLU, la transmissió a l'Ajuntament del dret de propietat de tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta segons el planejament es produirà mitjançant l'aprovació definitiva del present Projecte de Reparcel·lació.

La descripció de la finca resultant consta en la seva corresponent fitxa inclosa en el present projecte de reparcel·lació.

Els drets inicials dels propietaris vindrà determinat pel percentatge de participació respecte del valor total de les parcel·les resultants. D'acord amb això, els drets inicials es contenen a la taula que s'acompanya seguidament:

TAULA N° 2

PROPIETARI	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE APORTADA	PARTICIPACIÓ	DRETS INICIALS
		m²	%	€
CASAS CODINACH SL	A	17 96	2 155%	12.295 83
F [REDACTED] C [REDACTED] JORDI	B	9 55	1 146%	6.538 15
A [REDACTED] B [REDACTED] MARIA ELISA	C	805 76	24 175%	137.910 51
S [REDACTED] C [REDACTED] SABINO			24 175%	137.910 51
L [REDACTED] G [REDACTED] ELISABET			24 175%	137.910 51
S [REDACTED] C [REDACTED] JORDI			24 175%	137.910 51
TOTAL		833,27	100,00%	570.476,03 *

*(Respecte aquesta taula cal especificar que tant el percentatge de participació com els drets inicials agafen només dos decimals mentre que al full de càlcul s'agafen per defecte tots de manera que en el compte s'obté un cèntim més del que sumaria manualment.)

9. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES

Les finques aportades en el present projecte de reparcel·lació es corresponen a la descripció registral de cadascuna d'elles, tenint en compte que s'interessa de la Sra. Registradora de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística" a portar a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, represa de tracte successiu, i cancel·lació de drets reals incompatibles, si s'escau.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'especificarà.
- El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals que correspongui per raó de la finca de procedència.

Respecte de la finca aportada B, cal dir que es correspon amb l'entitat número 1 de l'edifici del que forma part que està afectat parcialment en la unitat reparcel·lada, el que comportarà una reducció de la quota de participació dels propietaris de l'edifici per la reducció de sòl que deriva del present projecte de reparcel·lació, amb la corresponent modificació del títol de constitució però sense que calgui l'acord de la junta de propietaris, d'acord amb l'article 553-10 LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, segons el qual no cal l'acord de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven, com seria el cas, d) *L'execució d'actuacions ordenades per l'Administració pública de conformitat amb la legislació vigent en matèria urbanística, d'habitabilitat, d'accessibilitat i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.*

Així, d'acord amb els títols de propietat aportats pels interessats, la nova participació de les entitats que conformen la comunitat de propietaris de Muralla Sant Francesc 16 quedarà de la manera que s'indica a continuació, interessant de la Sra. Registradora de la Propietat que procedeixi a la inscripció de la nova quota de participació a cadascuna de les finques registrals que configuren les diferents entitats de la comunitat de propietaris de Muralla Sant Francesc 16.:

Comunitat Muralla Sant Francesc 16							
Entitat	Finca registral	superfície	participació	participació registre	indemnització sòl	superfície nova	nova participació
		m ²	%	%	€	m ²	%
entitat 1	29518	96 55	11 82	11 21	-293 94	87 00	10 23
entitat 2	29520	65 05	7 96	7 72	-202 43	65 05	7 81
entitat 3	29522	175 12	21 43	20 34	-533 34	175 12	20 57
entitat 4	29524	159 82	19 56	19 89	-521 54	159 82	20 11
entitat 5	29526	77 93	9 54	9 90	-259 59	77 93	10 01
entitat 6	29528	82 89	10 14	10 55	-276 64	82 89	10 67
entitat 7	29530	76 93	9 41	9 84	-258 02	76 93	9 95
entitat 8	29532	82 89	10 14	10 55	-276 64	82 89	10 67
		817,18	100,00	100,00	-2622,14	807,63	100,00

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

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 015 JORBETES RPL 2103

FINCA APORTADA

FINCA	A
REFERÈNCIA CADASTRAL	2199716DG0129G0001KL

TITULAR REGISTRAL

1	NOM	CASAS CODINACH, SL
----------	-----	--------------------

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Era d'en Coma
NATURALES	Urbana
AFFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	17,96 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Parcel·la situada al carrer Era d'en Coma, de forma rectangular, de 17,96 m ² de superfície de sòl.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha
ELEMENTS AFFECTATS	No n'hi ha

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Era d'en Coma 7, amb referència cadastral 21 997 15, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20, amb referència cadastral 21 997 05, propietat de la comunitat de propietaris.
EST	Amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, amb referència cadastral 21 997 04, propietat de la comunitat de propietaris.
OEST	Amb el carrer Era d'en Coma.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

401954.9740	4619729.3228	401964.1010	4619727.9015	401962.2320	4619730.1978	401955.3930	4619731.1818
401955.6060	4619729.2218	401964.4095	4619729.8845	401955.9990	4619731.1018	401954.9740	4619729.3228

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	25,72 m ²
TOM	2409
LLIBRE	1.038
FOLI	215
FINCA	49155
INSCRIPCIÓ	1a
TÍTOL	Ple domini per segregació mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Juan García Sáez, el dia 1 d'octubre de 2001, que va causar en data 5 de novembre de 2001 la inscripció 1a
DRETS I CÀRREGUES	No consten.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS A LA SRA.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita

REGISTRADORA DE LA de la senyora Registradora de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de la finca
PROPIETAT registral de 7,76 m², tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 17,96 m²
, operació a practicar amb motiu del procediment reparcel latori.

Número de Referència:

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

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 PAUm 015 JORBETES RPL 2103

FINCA APORTADA

FINCA	B
REFERÈNCIA CADASTRAL	2199704DG0129G0001YL

TITULARS REGISTRALS

1	NOM	JORDI F. [REDACTED] C. [REDACTED]
----------	-----	-----------------------------------

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Muralla de Sant Francesc 16, bx 1a
NATURALES	Urbana
AFFECTACIÓ	Parcial
SUPERFÍCIE APORTADA	De l'esmentada finca únicament està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una porció de 9,55 m²
DESCRIPCIÓ	Urbana: Porció de l'entitat número ú o local comercial situat en la planta baixa de la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, de forma rectangular, amb una superfície de 9,55 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	Magatzem en local en planta baixa.
ELEMENTS AFFECTATS	Magatzem en local en planta baixa.

TERMENERS

NORD	Amb la finca de la qual forma part, carrer Muralla de Sant Francesc 16, Bx 1a, propietat de [REDACTED].
SUD	Amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20, amb referència cadastral 21 997 05, propietat de la comunitat de propietaris.
EST	Amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20, amb referència cadastral 21 997 05, propietat de la comunitat de propietaris.
OEST	Amb la finca situada al carrer Era d'en Coma, amb referència cadastral 21 997 16, propietat de CASAS CODINACH, SL.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

401964.1010	4619727.9015	401969.0619	4619729.2150	401964.4095	4619729.8845	401964.1010	4619727.9015
401968.7452		401969.0378	4619729.2185				
4619727.1796							

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	96,55 m² entitat número ú - local en planta baixa afectat
TOM	2005
LLIBRE	634
FOLI	128
FINCA	29518
INSCRIPCIÓ	2a
TÍTOL	Ple domini per compra als germans [REDACTED], mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Jorge Lahoz Cuervo, el dia 27 de juliol de 1984 que va motivar, amb data 23 d'octubre de 1985 la inscripció 2a,

DRETS I CÀRREGUES

de dita finca número 29518, del volum 2005 de l'arxiu, llibre 634 de Manresa.

Per la seva procedència: Afecta el Règim de Propietat Horitzontal de l'edifici al qual pertany i Estatuts que el regulen.

Per si mateixa: aquesta finca gaudeix de la servitud de pas d'aigües residuals que passen pel subsòl del predi servent, que és la finca número 29.785.

Hipoteca constituïda sobre aquesta finca a favor del "Banco Popular Español, SA" en garantia de préstec concedit a favor del senyor [REDACTED] i de la senyora [REDACTED].

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES

S'han de traslladar les càrregues compatibles i que no hagin quedat extingides en virtut del que s'esmenta en el present projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'article 11.1 del RD 1093/1997 se sol·licita a la registradora de la propietat, la cancel·lació de la servitud de pas d'aigües residuals, ja que la xarxa de clavegueram serà resolta per la nova urbanització del polígon. L'extinció de l'esmentada servitud no dona lloc a cap indemnització.

Respecte de la hipoteca constituïda sobre aquesta finca a favor del "Banco Popular Español, SA" en garantia de préstec concedit a favor del senyor [REDACTED] i de la senyora [REDACTED], atès que el projecte de reparcel·lació no preveu l'adjudicació d'una finca de resultat al titular de la finca d'origen per l'escassa quantia dels drets aportats, se sol·licita a la senyora Registradora que mantingui la càrrega sobre la finca matriu. En la relació d'interessats consta el titular de la hipoteca, a qui se li notifica la present circumstància.

OBSERVACIONS A LA SRA. REGISTRADORA DE LA PROPIETAT

Donat que de l'esmentada finca únicament està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una porció de 9,55 m² es procedeix, per a formar una altra finca independent, a segregar de la total finca la següent:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE ES SEGREGA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:

Urbana: Porció de l'entitat número ú o local comercial situat en la planta baixa de la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, de forma rectangular, amb una superfície de 9,55 m² que limita: al Nord, amb la finca de la qual forma part, carrer Muralla de Sant Francesc 16, Bx 1a, propietat de [REDACTED]; al Sud i a l'Est, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20, amb referència cadastral 21 997 05, propietat de la comunitat de propietaris; i a l'Oest, amb la finca situada al carrer Era d'en Coma, amb referència cadastral 21 997 16, propietat de CASAS CODINACH, SL.

A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita de la senyora Registradora de la Propietat la inscripció en el Registre de la Propietat de la parcel·la segregada als efectes de la seva inclusió en el Present Projecte de Reparcel·lació, tot indicant que la segregació es practica pel límit sud oest; i a la vegada reduir de la total superfície de la finca la que correspon a la porció segregada.

DESCRIPCIÓ RESTA DE FINCA:

Practicada l'anterior segregació, la resta de la finca registral 29518 romandrà al registre de la propietat amb la següent descripció:

Urbana: Entitat número ú.- Local comercial, situat en la planta baixa, de l'edifici situat en aquesta ciutat, en Muralla de Sant Francesc número setze, ocupa una superfície, després de la segregació de 9,55 m², de 87,00 m². Limita: al front, amb dit carrer, a la dreta entrant, escala de l'edifici i entitat número dos; a l'esquerra, amb [REDACTED]; i al fons, amb finca segregada.

Es sol·licita a la Sra. Registradora la inscripció de la descripció de la resta matriu efectuada.

Número de Referència: 

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

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 PAUm 015 JORBETES RPL 2103

FINCA APORTADA

FINCA	C
REFERÈNCIA CADASTRAL	2199705DG0129G0001GL

TITULARS REGISTRALS

1	NOM	MARIA ELISA A [REDACTED] B [REDACTED] (1/4 part en proindivís)
2	NOM	SABINO S [REDACTED] C [REDACTED] (1/4 part en proindivís)
3	NOM	ELISABET LL [REDACTED] G [REDACTED] (1/4 part en proindivís)
4	NOM	JORDI S [REDACTED] C [REDACTED] (1/4 part en proindivís)

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Muralla de Sant Francesc 18-20
NATURALES	Urbana
AFECTACIÓ	Parcial
SUPERFÍCIE APORTADA	805,76 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Finca situada al carrer Muralla Sant Francesc 18-20, de forma irregular, que ocupa una superfície de sòl de 805,76 m² i sobre part de la qual hi ha diferents construccions: un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Era d'en Coma, un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20 i una nau industrial en planta baixa amb façana al carrer Era d'en Coma.
CONSTRUC. EXISTENTS	Un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Era d'en Coma, un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20 i una nau industrial en planta baixa amb façana al carrer Era d'en Coma.
ELEMENTS AFECTATS	Un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Era d'en Coma, un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20 i una nau industrial en planta baixa amb façana al carrer Era d'en Coma.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Era d'en Coma, amb referència cadastral 21 997 16, propietat de CASAS CODINACH, SL i amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, amb referència cadastral 21 997 04, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris.
EST	Amb el carrer Muralla de Sant Francesc i amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris.
OEST	Amb el carrer Era d'en Coma.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

401954.6180	4619722.2238	401957.3796	4619720.4453	401957.1778	4619720.2137	401957.0870	4619719.8924
401954.6930	4619721.8438	401957.3742	4619720.4412	401957.1585	4619720.1763	401957.0867	4619719.8854
401956.5468	4619721.7106	401957.3736	4619720.4408	401957.1744	4619720.2075	401957.0865	4619719.8784

401957.1010	4619721.6708	401957.3731	4619720.4403	401957.1711	4619720.2014	401957.0864	4619719.8714
401957.6420	4619720.5698	401957.3725	4619720.4399	401957.1679	4619720.1952	401957.0863	4619719.8643
401957.6354	4619720.5681	401957.3719	4619720.4395	401957.1647	4619720.1889	401957.0863	4619719.8573
401957.6287	4619720.5664	401957.3664	4619720.4352	401957.1616	4619720.1826	401957.0863	4619719.8503
401957.6221	4619720.5646	401957.3610	4619720.4309	401957.1555	4619720.1700	401957.0864	4619719.8433
401957.6155	4619720.5627	401957.3556	4619720.4265	401957.1525	4619720.1637	401957.0866	4619719.8362
401957.6090	4619720.5608	401957.3502	4619720.4221	401957.1497	4619720.1573	401957.0869	4619719.8292
401957.6024	4619720.5588	401957.3449	4619720.4176	401957.1468	4619720.1509	401957.0872	4619719.8222
401957.5959	4619720.5567	401957.3396	4619720.4131	401957.1441	4619720.1444	401957.0876	4619719.8152
401957.5894	4619720.5546	401957.3344	4619720.4085	401957.1414	4619720.1380	401957.0880	4619719.8082
401957.5829	4619720.5524	401957.3292	4619720.4039	401957.1387	4619720.1315	401957.0885	4619719.8011
401957.5764	4619720.5502	401957.3240	4619720.3992	401957.1362	4619720.1249	401957.0891	4619719.7941
401957.5699	4619720.5479	401957.3189	4619720.3945	401957.1337	4619720.1184	401957.0897	4619719.7875
401957.5635	4619720.5455	401957.3138	4619720.3897	401957.1312	4619720.1118	401957.0904	4619719.7808
401957.5571	4619720.5431	401957.3088	4619720.3849	401957.1288	4619720.1053	401957.0912	4619719.7742
401957.5507	4619720.5407	401957.3038	4619720.3800	401957.1265	4619720.0986	401957.0920	4619719.7676
401957.5443	4619720.5381	401957.2989	4619720.3751	401957.1242	4619720.0920	401957.0928	4619719.7609
401957.5380	4619720.5355	401957.2940	4619720.3701	401957.1220	4619720.0854	401957.0938	4619719.7543
401957.5317	4619720.5329	401957.2892	4619720.3651	401957.1199	4619720.0787	401957.0947	4619719.7477
401957.5254	4619720.5302	401957.2844	4619720.3601	401957.1178	4619720.0720	401957.0958	4619719.7411
401957.5191	4619720.5274	401957.2796	4619720.3550	401957.1158	4619720.0652	401957.0969	4619719.7345
401957.5129	4619720.5246	401957.2750	4619720.3498	401957.1139	4619720.0585	401957.0981	4619719.7279
401957.5067	4619720.5217	401957.2703	4619720.3446	401957.1120	4619720.0517	401957.0993	4619719.7214
401957.5005	4619720.5187	401957.2657	4619720.3394	401957.1102	4619720.0449	401957.1006	4619719.7148
401957.4979	4619720.5178	401957.2612	4619720.3341	401957.1084	4619720.0381	401957.1019	4619719.7083
401957.4954	4619720.5162	401957.2567	4619720.3288	401957.1068	4619720.0313	401957.1033	4619719.7017
401957.4893	4619720.5132	401957.2522	4619720.3234	401957.1051	4619720.0245	401957.1048	4619719.6952
401957.4832	4619720.5101	401957.2478	4619720.3180	401957.1036	4619720.0176	401957.1063	4619719.6887
401957.4772	4619720.5070	401957.2435	4619720.3125	401957.1021	4619720.0108	401957.1079	4619719.6822
401957.4712	4619720.5038	401957.2392	4619720.3070	401957.1007	4619720.0039	401958.6980	4619713.9338
401957.4652	4619720.5005	401957.2349	4619720.3014	401957.0993	4619719.9970	401960.9700	4619705.7167
401957.4593	4619720.4972	401957.2307	4619720.2959	401957.0980	4619719.9901	401964.2449	4619693.9547
401957.4534	4619720.4939	401957.2266	4619720.2902	401957.0968	4619719.9832	401981.1280	4619697.3170
401957.4475	4619720.4905	401957.2225	4619720.2846	401957.0957	4619719.9763	401978.8180	4619709.3470
401957.4417	4619720.4870	401957.2185	4619720.2789	401957.0946	4619719.9693	401988.6813	4619711.4130
401957.4359	4619720.4835	401957.2145	4619720.2731	401957.0935	4619719.9624	401986.0861	4619724.4827
401957.4301	4619720.4799	401957.2106	4619720.2673	401957.0926	4619719.9554	401986.0311	4619724.7777
401957.4243	4619720.4763	401957.2067	4619720.2615	401957.0917	4619719.9485	401985.6521	4619726.8277
401957.4186	4619720.4726	401957.2029	4619720.2557	401957.0909	4619719.9415	401969.0619	4619729.2150
401957.4129	4619720.4688	401957.1991	4619720.2498	401957.0901	4619719.9345	401968.7452	4619727.1796
401957.4073	4619720.4650	401957.1954	4619720.2439	401957.0894	4619719.9275	401964.1010	4619727.9015
401957.4017	4619720.4612	401957.1918	4619720.2379	401957.0888	4619719.9205	401955.6060	4619729.2218
401957.3961	4619720.4573	401957.1882	4619720.2319	401957.0883	4619719.9135	401954.9740	4619729.3228
401957.3906	4619720.4534	401957.1847	4619720.2259	401957.0878	4619719.9065	401954.6410	4619723.2838
401957.3851	4619720.4494	401957.1812	4619720.2198	401957.0874	4619719.8995	401954.6180	4619722.2238

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE 1.666,00 m²

TOM	2149
LLIBRE	778
FOLI	47
FINCA	4
INSCRIPCIÓ	43a
TÍTOL	¼ part indivisa de Ma Elisa A ■■■ B ■■■ per herència de la seva mare ■■■■■■■■■■, segons Auto dictat el 4 d'octubre de 1993 pel Jutjat de Primera Instància número ú de manresa, i escriptura d'inventari atorgada pel notari de Sallent, senyora Elena Orta Cimas, el dia 11 de febrer de 1993 que va causar amb data 21 de desembre de 1993 la inscripció 40a de l'esmentada finca; i per extinció de l'usdefruit que tenia inscrit el senyor ■■■■■■■■■■, segons escriptura atorgada pel notari de Sallent, senyor Joan Bosch Boada, el dia 2 d'abril de 1998, que va motivar amb data 28 de juny de 1999 la inscripció 42a de l'esmentada finca. ¼ part indivisa de Sabino S ■■■ C ■■■ per herència de la seva mare la senyora ■■■■■■■■■■ segons testament atorgat el 4 d'abril de 1979 davant el notari d'Avinyó senyor Francisco Fernández-Prida Migoya, i escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Manresa senyor Jaime Sánchez Parellada, el dia 19 de maig de 2009 que va causar amb data 12 de juny de 2009 la inscripció 43a de l'esmentada finca número 4, foli 47, del volum 2149 de l'arxiu, llibre 778 de Manresa. ¼ part indivisa de Elisabet L ■■■ G ■■■ per donació de la seva mare ■■■■■■■■■■ mitjançant escriptura atorgada pel notari de Barcelona, Senyor Josep valls Xufré, el dia 10 de setembre de 1992 que va motivar amb data 26 d'octubre de 1992 la inscripció 39a de l'esmentada finca. ¼ part indivisa de Jordi S ■■■ C ■■■ per donació de la seva àvia la senyora ■■■■■■■■■■ mitjançant escriptura atorgada pel notari de Manresa senyor Jesús Cembrano Zaldivar, el dia 28 de desembre de 1993 que va causar amb data 21 de setembre de 1994 la inscripció 41a de l'esmentada finca.
DRETS I CÀRREGUES	No consten
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS A LA SRA. REGISTRADORA DE LA PROPIETAT	Donat que de l'esmentada finca únicament està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una porció 805,76 m² es procedeix per a formar una altra finca independent, a segregar de la total finca la següent: DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE ES SEGREGA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ: Urbana: Finca situada al carrer Muralla Sant Francesc 18-20, de forma irregular, que ocupa una superfície de sòl de 805,76 m² i sobre part de la qual hi ha diferents construccions: un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Era d'en Coma, un edifici de planta baixa i tres plantes pis amb façana al carrer Muralla de Sant Francesc 18-20 i una nau industrial en planta baixa amb façana al carrer Era d'en Coma i consta dels següents límits: al Nord, amb la finca situada al carrer Era d'en Coma, amb referència cadastral 21 997 16, propietat de CASAS CODINACH, SL i amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, amb referència cadastral 21 997 04, propietat de la comunitat de propietaris; al Sud, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris; a l'Est, amb el carrer Muralla de Sant Francesc i amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris; i a l'Oest, amb el carrer Era d'en Coma. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita

de la senyora Registradora de la Propietat la inscripció en el Registre de la Propietat de la parcel·la segregada als efectes de la seva inclusió en el Present Projecte de Reparcel·lació, tot indicant que la segregació es practica pel límit nord; i a la vegada reduir de la total superfície de la finca la que correspon a la porció segregada.

DESCRIPCIÓ RESTA DE FINCA:

Practicada l'anterior segregació, la resta de la finca registral 29518 romandrà al registre de la propietat amb la següent descripció:

Urbana: Edifici compost de tres cases, assenyalat amb els números vint-i-dos, vint-i-quatre i vint-i-sis de la Muralla Sant Francesc de Manresa, amb les quadres construïdes darrera d'elles la part Nord i el jardí, hort i coberts, de superfície, després de la segregació, de 860,24 m2. Limita tot el conjunt: a Orient o front, amb dita Muralla; a Migdia o esquerra entrant, amb casa de [REDACTED]; a Ponent o darrera, amb carrer Era d'en Coma; i Nord o dreta, amb [REDACTED]. Està dotada de tres plomes d'aigua de les potables d'aquesta ciutat, segons títol vint.

Es sol·licita a la Sra. Registradora la inscripció de la descripció de la resta matriu efectuada.

10. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

D'acord amb l'article 120.1.b) TRLU, no existint cap altre criteri acordat unànimement per la totalitat de propietaris, els solars o parcel·les resultants es valoren amb criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions i tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic establertes a l'article 37 TRLU, és a dir, homogeneïtzant el valor relatiu de les diverses zones, tot i expressant la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun d'ells, la seva localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants que s'han aplicat en aquesta reparcel·lació respecten les determinacions que s'estableixen en l'article 126.1.b) TRLU. Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona que ens ocupa per tipologies edificatòries de similars característiques i mides.

Es pren un mòdul de base de preu per repercussió per metre quadrat de sostre de **315,80 €/m²st** i aquest mòdul corregit per quatre coeficients d'homogeneïtzació: coeficient d'ús, coeficient de situació, coeficient d'intensitat d'usos i coeficient de rigidesa.

Coeficient d'ús

S'estableix per a l'ús residencial plurifamiliar lliure el coeficient 1,00.

Coeficient de situació

No es consideren diferències substancials de localització, tenint en compte l'entorn, distàncies i dimensionat dels carrers que hi donen front.

Coeficient per intensitat d'usos

No es consideren diferències substancials d'intensitat d'usos en tota la unitat edificatòria.

Coeficient de rigidesa de la demanda

No es consideren diferències substancials de rigidesa de la demanda en tota la unitat edificatòria.

L'article 122 TRLU preveu que es pugui realitzar el pagament dels costos d'urbanització mitjançant la cessió voluntària de terrenys edificables a favor de l'òrgan urbanístic actuant, i l'article 141 RLU, concreta que pertoca al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, establint que quan el projecte conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització.

Cal especificar que conforme es preveu al Text refós de la Llei d'Urbanisme i Reglament de desenvolupament, durant el curs de la tramitació de l'expedient, els propietaris poden acollir-se a aquesta possibilitat. En aquest supòsit el mòdul aplicable al sòl que se cedeixi en pagament de les despeses d'urbanització és de **311,86 €/m²**.

11. VALORACIÓ DELS DRETS FINALS

Mòdul valor venda mercat

S'estableix el **mòdul de valor en venda d'un edifici plurifamiliar de renda lliure** a la ciutat de Manresa, a partir de l'estudi de les plusvàlues reals al municipi de Manresa per al primer trimestre de l'any 2023 i que s'ha quantificat en **2.068,31 €/m²**.

ESTUDI DE MERCAT (plusvàlues any 2023 Ajuntament de Manresa)

SITUACIÓ	ANY CONSTRUCCIÓ	SUPERFÍCIE	VALOR VENDA	MÒDUL VENDA	LOCALITZACIÓ	TIPOLOGIA	QUALITAT	ANTIG/ CONSERV	VALOR HOMOGENITZAT
		m²	€	€/m²					€/m²
PLA DELS AMETLLERS 32 esc.A AT 1a	01/01/2006	102	246 000	2.411 76	1 00	1 00	1 00	1 07	2.574 90
BALMES 29 1r 1a	01/01/2004	123	240 000	1.951 22	1 00	1 00	1 00	1 08	2.102 64
ALCALDE ARMENGOU 9-11 4t 5a	01/01/1965	97	142 000	1.463 92	1 00	1 00	1 00	1 41	2.066 96
SÈQUIA 39 2n 2a 08242	01/01/1978	78	115 000	1.474 36	1 00	1 00	1 00	1 26	1.861 02
ABAT OLIBA 62-64 5e 2a	01/01/2003	133	238 000	1.789 47	1 00	1 00	1 00	1 08	1.937 52
CONCÒRDIA 87-97 esc.D 2n 4a	01/01/2021	117	217 000	1.854 70	1 00	1 00	1 00	1 01	1.866 83
				10.945 44					12.409 87
				1.824 24					2.068,31

COEFICIENT ANTIGUITAT/CONSERVACIÓ

$$\frac{1 - \beta \times F}{1 - \beta_i \times F}$$

d'on

β residencial = 0,0000

$$F = \frac{1.161,57}{1.824,24} = 0,64$$

	17 anys	19 anys	58 anys	45 anys	20 anys	2 anys
ANTIG/CONSERV						
$1 - \beta \times F$	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00	1 00
$1 - \beta_i \times F$	0 94	0 93	0 71	0 79	0 92	0 99
	1,07	1,08	1,41	1,26	1,08	1,01

Càlcul del valor de repercussió

El valor residual pel procediment estàtic es calcularà mitjançant la fórmula que estableix l'article 22 del Reial decret 1492/2011:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

essent:

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per m² de sòl.

E_i: edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en m² edificables per m² de sòl.

VRS_i: valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per m² edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinaran d'acord amb la següent expressió:

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

essent:

VRS: Valor de repercussió del sòl, en euros per m² edificable de l'ús considerat.

Vv: Valor en venda de m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en euros per m² edificat.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, fins i tot les despeses de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient té, amb caràcter general, un valor d'1,40, però pot reduir-se fins a 1,20 en cas de poca dinàmica del mercat immobiliari.

Vc: Valor de la construcció en euros per m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. El valor de construcció es fixa segons el *Boletín Económico de la Construcción* (BEC) del primer trimestre de 2023. Per a un edifici plurifamiliar de renda normal, inclosa la construcció, instal·lacions, benefici industrial i despeses generals, és de 1.366,55 €/m²st. Li deduïm un 15% respecte als costos de referència que publica el BEC, tenint en compte que el BEC se situa per sobre de la mitjana dels costos de construcció publicats per les distintes fonts consultades. Així el cost de construcció queda quantificat en 1.366,55 x 0,85 = 1.161,57 €/m²st.

$$VRS = \frac{2.068,31 - 1.161,57}{1,40} = 315,80 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Finalment, d'acord amb la lletra c) de l'article 37.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, cal descomptar de la xifra anterior el valor dels deures i càrregues pendents per a poder materialitzar l'edificabilitat prevista.

L'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, estableix que caldrà utilitzar la fórmula següent:

$$VS_o = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

essent:

VS_o: Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents, en euros.

VS: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

- G: Despeses d'urbanització pendents d'execució i altres càrregues pendents, en euros.
- TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.
Aquest valor s'obté a partir de l'última referència publicada pel Banc d'Espanya sobre el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys. A febrer de 2023, aquest valor és del 2,608 % (0,02608).
- PR: Prima de risc en tant per u.
Aquest valor es fixa en funció dels usos i tipologies atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts a l'annex IV del Reglament de la Llei de sòl. En el cas que ens ocupa, considerant un edifici d'ús residencial, aquest valor es fixa en el 8% (0,08).

Conforme la valoració efectuada el valor unitari als efectes de la reparcel·lació per m² de sostre de cadascuna de les unitats edificatòries resultants de l'ordenació és el següent:

Valors unitaris:

Habitatge plurifamiliar lliure = 315,80 €/m²

Terciari = 315,80 x 0,70 = 221,06 €/m²

Valor urbanístic del sòl: (valor ingressos habitatge lliure) + (valor ingressos terciari) – (valor despeses) =
459.460,48 € + 111.015,55 € - 310.615,23 € = 259.860,80 €

Valor per m² de sòl brut = 259.860,80 € / 833,27 m²sòl brut polígon amb aprofitament = **311,86 €/m²s**

Valor per m² de sostre = 259.860,80 € / 1.957,12 m²st aprofitament privat del polígon = 132,78 €/m²st

d'on

Valor ingressos = desglossat en la taula número 10.

Indemnitzacions = desglossat en la taula números 5 i 6.

Despeses gestió = desglossat en la taula número 7.

Despeses urbanització = desglossat projecte d'urbanització en la taula número 8.

Valor despeses = indemnitzacions + despeses urbanització + despeses de gestió = 41.086,68 + 188.618,96 + 51.119,64 = 280.825,28 € x (1 + 0,02608 + 0,08) = 310.615,23 €

Valoració dels sistemes

Per valorar les parcel·les resultants qualificades com a sistemes aplicarem el valor residual de **311,86 €/m²s**.

12. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Tota superfície inclosa en l'àmbit de la unitat reparcel·lada, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat, en mèrits del previst a l'article 138.1 RLU.

Per a l'adjudicació de les finques resultants, s'han seguit els criteris establerts en l'article 126 del TRLU i els articles 133 i ss RLU:

El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de la delimitació del polígon, i que queda recollida a la Taula 2 d'aquest projecte.

Es procura que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars. La correspondència física entre les finques aportades i les resultants es constata en el plànol de superposició de finques i en la pròpia descripció de les finques resultants (correspondència objectiva).

En l'adjudicació en indivís es procurarà la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible. Aquestes compensacions es calculen al compte de liquidació provisional, tal i com es reflecteix a la taula número 9.

Les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl i el seu import es satisfarà al propietari interessat, amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

S'han d'adjudicar com a finques independents aquelles que tinguin una superfície inferior a la parcel·la mínima edificable, o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament i el sòl que no s'ajusti a aquests requisits es podria adjudicar a instància de persona interessada, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, excepte en els supòsit abans fixat de que la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable. En aquest cas, s'ha determinat la indemnització en metàl·lic per al propietari a qui no correspon dret d'adjudicació equivalent a la parcel·la mínima edificable, i s'han mantingut els proindivisos de les finques originàries. Així, es troben en aquesta situació la finca aportada A i la finca aportada B que rebran una indemnització de 4.931,27 € i 2.622,14 € respectivament, tal i com es reflecteix a la taula número 9.

13. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

A la TAULA número **3**, es reflecteix la valoració de cadascuna de les finques a adjudicar, aplicant el valor unitari abans referit:

(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 Nº 3

PARCEL·LA	TIPUS DE SÒL	VALOR UNITARI	SÒL	EDIFICABILITAT	SOSTRE	VALOR
		€/ m²s	m²	plantes	m²	€
1	Itineraris de vianants	311,86	331,07			103.247,49
2	Residencial 1.3	315,80 / 221,06	502,20	PB+2 / PB+3 / PB+4	1.957,12	570.476,03
Total			833,27			673.723,52

14. 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 RLU, 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.

El projecte especifica el títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzen en compliment dels deures legals.

S'expressen també les càrregues i gravàmens que les afecten a títol de subrogació. D'acord amb el que determina l'article 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i en el supòsit d'adjudicació de les finques de resultat a diversos propietaris en proindivís, les càrregues preexistents sobre les respectives finques d'origen es traslladaran sobre la quota percentual de la finca de resultat que s'adjudiqui a cada propietari per l'aportació de la finca inicial corresponent.

Les parcel·les resultants són les reflectides en el següent quadre i en el plànol número 6 d'aquest Projecte de reparcel·lació.

TAULA N° 4

ADJUDICATARI	VALOR DRETS	PARCEL·LA ADJUDICADA	SÒL ADJUDICAT	SOSTRE ADJUDICAT	VALOR UNITARI	VALOR ADJUDICAT	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ
	€		m²	m²	€	€	%	€
AJUNTAMENT DE MANRESA (Adm. Actuant)	0.00	1	331.07	---				---
A [REDACTED] B [REDACTED] MARIA ELISA S [REDACTED] C [REDACTED] SABINO LL [REDACTED] G [REDACTED] ELISABET S [REDACTED] C [REDACTED] JORDI	400.427.02	2	502.20	1.957.12	315.86/ 221.06	570.476.03	3.414	18.833.99

I, conforme les FITXES DE LES FINQUES ADJUDICADES, tenen la descripció següent:

* A aquest efecte, es fa constar que d'acord amb l'article 14, apartats 1 i 2 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, el present projecte adjudica les finques resultants als titulars que constaven en el Registre en el moment de l'expedició de la certificació, de la pràctica de la nota marginal a què es refereix l'article 5 del mateix text legal, llevat que davant la tramitació del projecte s'hagi acreditat un canvi de titularitat en les finques d'origen en quin cas s'adjudicarà a favor del nou adquirent.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 015 JORBETES RPL 2103

FINQUES APORTADES	FINCA ADJUDICADA
Per cessió derivada del planejament urbanístic	1 – SISTEMA VIARI

ADJUDICATARI

1 NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA
-------	-----------------------

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	331,07 m²
SOSTRE EDIFICABLE	---
QUALIFICACIÓ	Sistemes de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants (clau a2)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la qualificada de viari, situada a Manresa, prolongació del carrer Jorbetes i ampliació del carrer Era d'en coma, al nord i oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 1 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 331,07 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 9,26 metres, amb la finca situada al carrer Era d'en Coma 7, amb referència cadastral 21 997 15, propietat de la comunitat de propietaris i en una línia de 21,31 metres, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 16, amb referència cadastral 21 997 04, propietat de la comunitat de propietaris; al Sud, en una línia de 23,44 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, propietat de la comunitat de propietaris i amb el vèrtex format pel carrer Era d'en Coma i la finca assenyalada amb el número 2, propietat de la comunitat de propietaris; a l'Est, en una línia de 5,94 metres amb el carrer Muralla de Sant Francesc i en una línia de 24,22 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, propietat de la comunitat de propietaris; i a l'Oest, amb el carrer Era d'en Coma.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

401954.6180	4619722.2238	401957.3736	4619720.4408	401957.1679	4619720.1952	401957.0863	4619719.8643
401954.6930	4619721.8438	401957.3731	4619720.4403	401957.1647	4619720.1889	401957.0863	4619719.8573
401956.5468	4619721.7106	401957.3725	4619720.4399	401957.1616	4619720.1826	401957.0863	4619719.8503
401957.1010	4619721.6708	401957.3719	4619720.4395	401957.1585	4619720.1763	401957.0864	4619719.8433
401957.6420	4619720.5698	401957.3664	4619720.4352	401957.1555	4619720.1700	401957.0866	4619719.8362
401957.6354	4619720.5681	401957.3610	4619720.4309	401957.1525	4619720.1637	401957.0869	4619719.8292
401957.6287	4619720.5664	401957.3556	4619720.4265	401957.1497	4619720.1573	401957.0872	4619719.8222
401957.6221	4619720.5646	401957.3502	4619720.4221	401957.1468	4619720.1509	401957.0876	4619719.8152
401957.6155	4619720.5627	401957.3449	4619720.4176	401957.1441	4619720.1444	401957.0880	4619719.8082
401957.6090	4619720.5608	401957.3396	4619720.4131	401957.1414	4619720.1380	401957.0885	4619719.8011
401957.6024	4619720.5588	401957.3344	4619720.4085	401957.1387	4619720.1315	401957.0891	4619719.7941
401957.5959	4619720.5567	401957.3292	4619720.4039	401957.1362	4619720.1249	401957.0897	4619719.7875
401957.5894	4619720.5546	401957.3240	4619720.3992	401957.1337	4619720.1184	401957.0904	4619719.7808
401957.5829	4619720.5524	401957.3189	4619720.3945	401957.1312	4619720.1118	401957.0912	4619719.7742
401957.5764	4619720.5502	401957.3138	4619720.3897	401957.1288	4619720.1053	401957.0920	4619719.7676

401957.5699	4619720.5479	401957.3088	4619720.3849	401957.1265	4619720.0986	401957.0928	4619719.7609
401957.5635	4619720.5455	401957.3038	4619720.3800	401957.1242	4619720.0920	401957.0938	4619719.7543
401957.5571	4619720.5431	401957.2989	4619720.3751	401957.1220	4619720.0854	401957.0947	4619719.7477
401957.5507	4619720.5407	401957.2940	4619720.3701	401957.1199	4619720.0787	401957.0958	4619719.7411
401957.5443	4619720.5381	401957.2892	4619720.3651	401957.1178	4619720.0720	401957.0969	4619719.7345
401957.5380	4619720.5355	401957.2844	4619720.3601	401957.1158	4619720.0652	401957.0981	4619719.7279
401957.5317	4619720.5329	401957.2796	4619720.3550	401957.1139	4619720.0585	401957.0993	4619719.7214
401957.5254	4619720.5302	401957.2750	4619720.3498	401957.1120	4619720.0517	401957.1006	4619719.7148
401957.5191	4619720.5274	401957.2703	4619720.3446	401957.1102	4619720.0449	401957.1019	4619719.7083
401957.5129	4619720.5246	401957.2657	4619720.3394	401957.1084	4619720.0381	401957.1033	4619719.7017
401957.5067	4619720.5217	401957.2612	4619720.3341	401957.1068	4619720.0313	401957.1048	4619719.6952
401957.5005	4619720.5187	401957.2567	4619720.3288	401957.1051	4619720.0245	401957.1063	4619719.6887
401957.4979	4619720.5178	401957.2522	4619720.3234	401957.1036	4619720.0176	401957.1079	4619719.6822
401957.4954	4619720.5162	401957.2478	4619720.3180	401957.1021	4619720.0108	401958.6980	4619713.9338
401957.4893	4619720.5132	401957.2435	4619720.3125	401957.1007	4619720.0039	401960.9700	4619705.7167
401957.4832	4619720.5101	401957.2392	4619720.3070	401957.0993	4619719.9970	401963.5013	4619696.6255
401957.4772	4619720.5070	401957.2349	4619720.3014	401957.0980	4619719.9901	401963.4596	4619703.1230
401957.4712	4619720.5038	401957.2307	4619720.2959	401957.0968	4619719.9832	401963.4037	4619711.8456
401957.4652	4619720.5005	401957.2266	4619720.2902	401957.0957	4619719.9763	401963.3460	4619720.8454
401957.4593	4619720.4972	401957.2225	4619720.2846	401957.0946	4619719.9693	401976.5924	4619720.9304
401957.4534	4619720.4939	401957.2185	4619720.2789	401957.0935	4619719.9624	401983.7332	4619720.9761
401957.4475	4619720.4905	401957.2145	4619720.2731	401957.0926	4619719.9554	401986.7785	4619720.9957
401957.4417	4619720.4870	401957.2106	4619720.2673	401957.0917	4619719.9485	401986.0861	4619724.4827
401957.4359	4619720.4835	401957.2067	4619720.2615	401957.0909	4619719.9415	401986.0311	4619724.7777
401957.4301	4619720.4799	401957.2029	4619720.2557	401957.0901	4619719.9345	401985.6521	4619726.8277
401957.4243	4619720.4763	401957.1991	4619720.2498	401957.0894	4619719.9275	401969.0619	4619729.2150
401957.4186	4619720.4726	401957.1954	4619720.2439	401957.0888	4619719.9205	401969.0378	4619729.2185
401957.4129	4619720.4688	401957.1918	4619720.2379	401957.0883	4619719.9135	401964.4095	4619729.8845
401957.4073	4619720.4650	401957.1882	4619720.2319	401957.0878	4619719.9065	401962.2320	4619730.1978
401957.4017	4619720.4612	401957.1847	4619720.2259	401957.0874	4619719.8995	401955.9990	4619731.1018
401957.3961	4619720.4573	401957.1812	4619720.2198	401957.0870	4619719.8924	401955.3930	4619731.1818
401957.3906	4619720.4534	401957.1778	4619720.2137	401957.0867	4619719.8854	401954.9740	4619729.3228
401957.3851	4619720.4494	401957.1744	4619720.2075	401957.0865	4619719.8784	401954.6410	4619723.2838
401957.3796	4619720.4453	401957.1711	4619720.2014	401957.0864	4619719.8714	401954.6180	4619722.2238
401957.3742	4619720.4412						

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

La finca adjudicada, assenyalada amb el número 1, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres A, B i C.

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

S'adjudica, per títol d'adquisició originària, en la seva totalitat a l'Ajuntament de Manresa, per cessió derivada del planejament urbanístic.

VALOR FINCA

103.247,49 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 015 JORBETES RPL 2103

FINQUES APORTADES	FINCA ADJUDICADA
100% de la finca C	2

ADJUDICATARI

1	NOM	MARIA ELISA A [REDACTED] B [REDACTED] (25% en proindivís)
2	NOM	SABINO S [REDACTED] C [REDACTED] (25% en proindivís)
3	NOM	ELISABET LL [REDACTED] G [REDACTED] (25% en proindivís)
4	NOM	JORDI S [REDACTED] C [REDACTED] (25% en proindivís)

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	502,20 m²
SOSTRE EDIFICABLE	502,20 m² terciari i 1.454,92 m² residencial
QUALIFICACIÓ	Residencial en d'ordenació tancada (clau 1.3).

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la residencial, situada a Manresa, al carrer Muralla de Sant Francesc, al sud i est del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 2 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 502,20 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 23,44 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de l'Ajuntament de Manresa; al Sud, en una línia de 17,21 metres i en una línia de 10,08 metres, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris; a l'Est, en una línia de 9,77 metres amb el carrer Muralla de Sant Francesc i en una línia de 12,25 metres, amb la finca situada al carrer Muralla de Sant Francesc 22, amb referència cadastral 21 997 06, propietat de la comunitat de propietaris; i a l'Oest, en una línia trencada de 26,99 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

401963.3460	4619720.8454	401964.2449	4619693.9547	401985.7855	4619710.8065	401976.5924	4619720.9304
401963.4037	4619711.8456	401981.1280	4619697.3170	401988.6813	4619711.4130	401963.3460	4619720.8454
401963.4596	4619703.1230	401979.9928	4619703.2291	401986.7785	4619720.9957		
401963.5013	4619696.6255	401978.8180	4619709.3470	401983.7332	4619720.9761		

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

La finca adjudicada, assenyalada amb el número 2, es correspon amb les finques aportades designades com a lletra C.

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

S'adjudica, per títol de subrogació, en la seva totalitat a Ma Lluïsa A [REDACTED] B [REDACTED], Sabino S [REDACTED] C [REDACTED], Elisabet L [REDACTED] G [REDACTED] i Jordi S [REDACTED] C [REDACTED], per la seva aportació del 100% de l'antiga finca lletra C.

DRETS I CÀRREGUES

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el que disposa l'article 127 b) del TRLUC en relació amb els articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, en la quantitat provisional de 310.014,29 €.

	QUOTA DE PARTICIPACIÓ	QUOTA PROINDIVÍS	APORTACIÓ ECONÒMICA	VALOR FINCA
1	24,17475 %	25,00 %	70.007,86 €	142.619,01 €
2	24,17475 %	25,00 %	70.007,86 €	142.619,01 €
3	24,17475 %	25,00 %	70.007,86 €	142.619,01 €
4	24,17475 %	25,00 %	70.007,86 €	142.619,01 €

15. INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ

S'inclouen dins d'aquesta categoria els drets i elements, diferent del sòl, incompatibles amb el Pla.

VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS

Cal significar que per a la valoració de les indemnitzacions s'ha d'atendir al contingut definit com a bàsic establert al Text refós de la Llei de Sòl, i més concretament a l'article 22 del referit text legal.

Valoració d'obres, edificacions, instal·lacions, plantacions i arrendaments:

Els criteris establerts a l'article 22.3 TRLS, prescriu el següent:

Les edificacions, construccions i instal·lacions es valoraran amb independència del sòl, es taxaran pel mètode de cost de reposició d'acord amb el seu estat i antiguitat en el moment al que s'entengui referida la valoració.

La contribució de la comunitat reparcel·latòria en el pagament de les indemnitzacions, estarà subjecte a IVA, de conformitat amb l'article 5.u.d) de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, i la interpretació donada per l'Agència Tributària, del Ministerio de Economía y Hacienda.

15.1.-INDEMNITZACIÓ de vols

A la TAULA nº 5 es consignen les edificacions, instal·lacions i construccions incompatibles amb el planejament i es valoren pel mètode de cost de reposició, a partir dels valors de construcció i aplicant criteris de depreciació funcional i de l'antiguitat de l'immoble.

Es pren com a valor unitari de cost de construcció el mòdul del primer trimestre del 2023, publicat en el *Boletín Económico de la Construcción* (BEC). El mòdul per a magatzem o naus industrials és de 727,76 €/m².

TAULA Nº 5

FINCA	PROPIETARI	CONSTRUCCIÓ	SOSTRE ACTUAL	ANY CONST	ANY	VALOR REPOSICIÓ	VALOR VIDA ÚTIL	β	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL amb TLR+PR
			m²			€/m²st	€/m²st		€	€
B	JORDI [REDACTED] C [REDACTED]	MAGATZEM PLANTA BAIXA	9 55	(1992)R	31	727 76	594 73	0 2031	5.679 70	6.282 20
C	A [REDACTED] E [REDACTED] MARIA ELISA	NAUS INDUSTRIALS	486 52	1879	144	727 76	72 78	1 000	8.851 745	9.790 74
C	S [REDACTED] C [REDACTED] SABINO								8.851 745	9.790 74
C	L [REDACTED] G [REDACTED] ELISABET								8.851 745	9.790 74
C	S [REDACTED] C [REDACTED] JORDI								8.851 745	9.790 74
TOTAL									41.086,68	45.445,15

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

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

16.1. 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 redacció i direcció del Projecte d'urbanització, 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.

Redacció i direcció Projecte d'urbanització

El càlcul d'honoraris de redacció i direcció del Projecte refós d'obres bàsiques i complementàries, d'acord els barems orientatius estimats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per a la ciutat de Manresa, és el següent:

$$\begin{aligned}\text{Honoraris} &= (0,70 \times \text{PEM} \times \text{Cb}/100) + (0,30 \times \text{PEM} \times \text{Cc}/100) \\ &= (0,70 \times 188.618,96 \times 0,062) + (0,30 \times 188.618,96 \times 0,084) = 12.939,26\end{aligned}$$

Honoraris = 12.939,26 €

d'on

PEM = 188.618,96 € (orientatiu en fase d'estudi)

Cb = coeficient aplicable al PEM infraestructura bàsica

Cc = coeficient aplicable al PEM infraestructura complementària

Coordinació de seguretat i salut

El càlcul d'honoraris de coordinació de seguretat i salut, d'acord els barems orientatius estimats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per a la ciutat de Manresa, és el següent:

$$\text{Honoraris} = H_d \times 0,37 = 0,35 \times \text{honoraris urbanització i direcció} \times 0,37 = (0,35 \times 12.939,26 \times 0,37) = 1.675,63 \text{ €}$$

Honoraris = 1.675,63 €

d'on

$$H_d = 0,35 \times \text{honoraris urbanització i direcció} = 0,35 \text{ de } 12.939,26 \text{ €}$$

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:

$$\text{Honoraris jurídics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a = (5.000 + (3 \times 400)) \times 1,05 \times 1,69 = 11.001,90 \text{ €}$$

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

$$\text{Honoraris tècnics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a = (5.000 + (3 \times 400)) \times 1,05 \times 1,69 = 11.001,90 \text{ €}$$

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

$$\text{Honoraris treballs auxiliars tècnics} = (R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a \times 0,50 = (5.000 + (3 \times 400)) \times 1,05 \times 1,69 \times 0,50 = 5.500,95 \text{ €}$$

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

Total honoraris projecte de reparcel·lació = 11.001,90 + 11.001,90 + 5.500,95 = 27.504,75 €

El resum de les despeses de gestió queden reflectides a la TAULA n° 6 següent:

TAULA N° 6

DESGLOSSAT DESPESES DE GESTIÓ

	PRESSUPOST	PRESSUPOST
		amb TLR+PR
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ I DIRECCIÓ D'OBRES	12.939 26	14 311 86
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL LACIÓ	27.504 75	30.422 45
COORDINACIÓ SEURETAT I SALUT	1.675 63	1 853 38
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	4.500 00	4.977 36
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	4.500 00	4.977 36
TOTAL	51.119,64	56.542,42

16.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

De conformitat al detall del pressupost contingut en el Projecte d'Urbanització de l'àmbit, la previsió dels costos d'urbanització és la que es reflecteix a la següent taula:

TAULA N° 7

Pressupost d'execució material àmbit 1. PAU Jorbetes		115.631,73
01 Enderrocs i moviment de terres	18.269,56	
02 Paviments	32.454,93	
03 Instal·lacions	46.513,59	
01 Sanejament	5.410,90	
02 Enllumenat	4.153,14	
03 Xrxa de reg	1.512,93	
04 Serveis Afectats	13.614,02	
05 Subministrament elèctric	21.822,60	
04 Mobiliari urbà	3.946,85	
05 Jardineria	534,64	
06 Senyalització	45,78	
07 Control de qualitat	720,00	
08 Seguretat i salut	1.200,00	
09 Varis	11.946,38	
13% DESPESES GENERALS		15.032,12
6% BENEFICI INDUSTRIAL		6.937,90
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		137.601,75
21% IVA		28.896,37
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)		166.498,12
Enderroc edificacions (iva inclòs)		61.730,82
TOTAL PRESSUPOST PER A CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ		228.228,94
Aquest pressupost d'execució per a coneixement de l'administració puja a (DOS-CENTS TRENTA-SIS MIL QUATRE-CENTS SETANTA-TRES EUROS AMB CINQUANTA-SET CÈNTIMS)		

El pressupost objecte del compte de liquidació provisional és el que s'indica com a pressupost per contracte amb la quantitat de 137.601,75 € més el pressupost d'enderrocs sense IVA amb la quantitat de 51.017,21 €. Aquestes quantitats quedaran augmentades amb la taxa lliure de risc (TLR) i la prima de risc (PR) segons indica l'article 22.3 del Reial decret 1492/2011 i es quantifica en **208.627,66 €**.

17. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Segons disposa els articles 154 RLU, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del Projecte, així com de l'import de la quota que correspongui del compte de liquidació definitiva.

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 s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de 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.

Seguidament s'acompanya la TAULES números 8 i 9 que comprenen el Compte de Liquidació Provisional per propietari i l'atribució del saldo per finca:

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

TAULA 8

PARCEL·LA	AJDUDICATARI	QUOTA	SOL	SOSTRE	C.I.P.
			m ²	m ²	€
1	Ajuntament de Manresa (Adm. Actuant)		331.07	0.00	0.00
2	A [REDACTED] B [REDACTED] MARIA ELISA	96.699	502.20	1.957.12	70.007.86
	S [REDACTED] C [REDACTED] SABINO				70.007.86
	L [REDACTED] G [REDACTED] ELISABET				70.007.86
	S [REDACTED] C [REDACTED] JORDI				70.007.86

Manresa, juliol de 2023

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

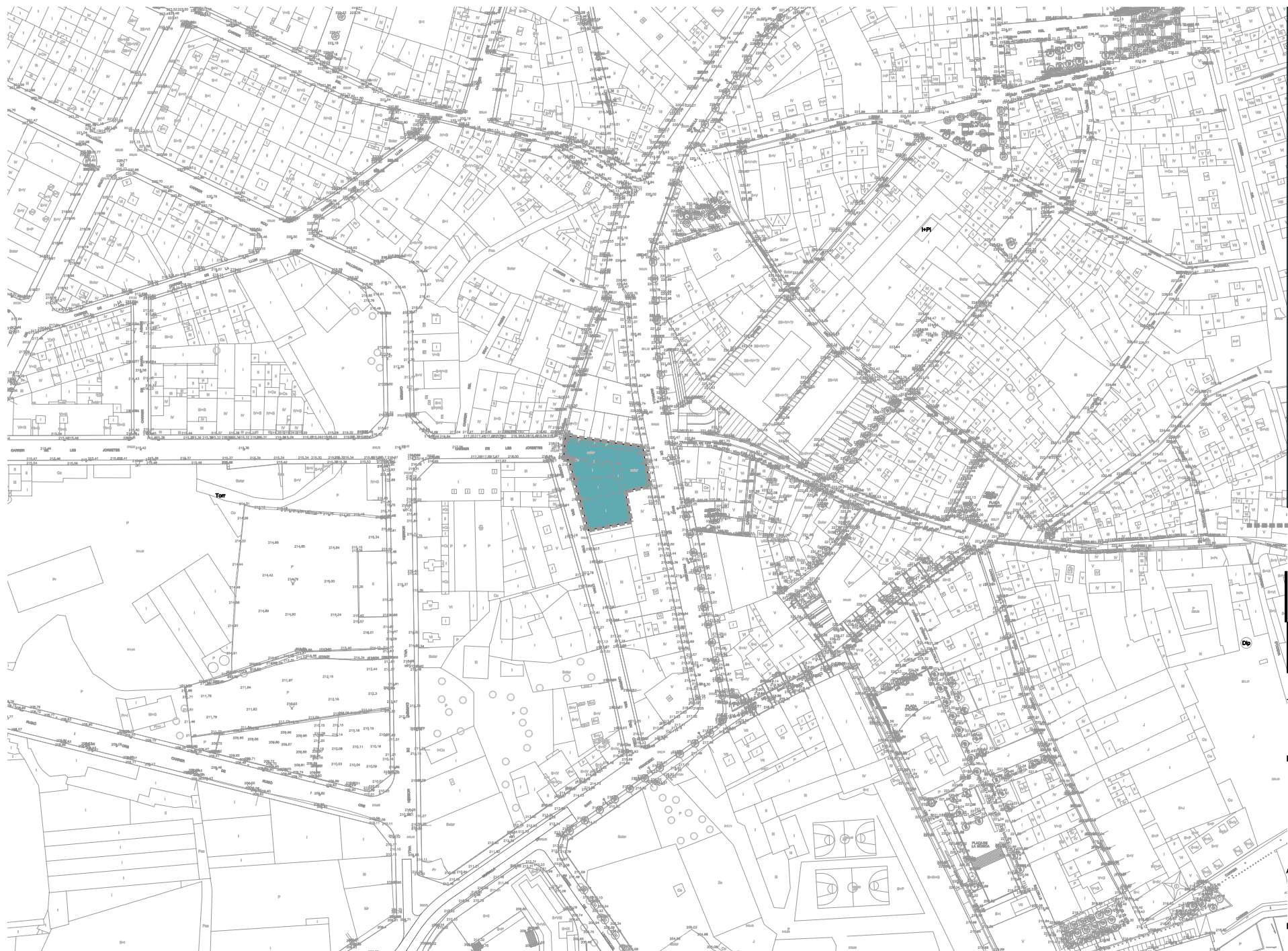
La documentació gràfica que conté el projecte és la exigida reglamentàriament conforme determina l'article 150 del RDLU.

No PLÀNOL	DESCRIPCIÓ	ESCALA	NOM ARXIU
01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1/2.000	01situació.dwg
02	ÀMBITS URBANITZACIÓ	1/500	02àmbitsurbanització.dwg
03	ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/500	03topoipropietat.dwg
04	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ	1/500	04planejament.dwg
05	FINQUES APORTADES	1/500	05aportades.dwg
06	FINQUES ADJUDICADES	1/500	06adjudicades.dwg
07	SUPERPOSICIÓ FINQUES INICIALS SOBRE FINQUES RESULTANTS	1/500	07superposició.dwg
08	AFECTACIONS URBANÍSTIQUES	1/500	08afectacions.dwg

TAULA 9

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PARTICIPACIÓ					ADJUDICACIÓ					LIQUIDACIÓ PROVISIONAL									
PROPIETARI	FINCA	SUPERFÍCIE	%	DRETS	FINCA	%	SUPERFÍCIE	SOSTRE	VALOR	%	%EXCÉS/	COMPENSACIONS	%CONTRIBUCIÓ		REPARTIMENT	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ	
	APORTADA	APORTADA	PARTICIPACIÓ	INICIALS	ADJUDICADA	PROINDIVÍS			FINCA	ADJUDICAT	DEFECTE		DESPESES	INDEMNITZACIÓ	INDEMNITZACIÓ	URBANITZACIÓ	GESTIÓ	TOTAL	
CASAS CODINACH SL	A	17 96	2 155	12.295 83							- 100 000	- 12.295 83	2 155		979 51	4.496 69	1.218 69	- 5.600 95	
COMUNITAT MURALLA SANT FRANCESC 16	B	9 55	1 146	6.538 15							- 100 000	- 6.538 15	1 146		520 84	2.391 05	648 03	- 2.978 23	
JORDI F. C.	magatzem PB1a													- 6.282 20				- 6.282 20	
MARIA ELISA A. E.	C	201 44	24 175	137.910 51	2	25 00	502 20	489 28	142.619 01	25 000	3 414	4.708 50	24 175	- 9.790 74	10.986 20	50.434 98	13.668 92	70.007 86	
SABINO C.	C	201 44	24 175	137.910 51	2	25 00		489 28	142.619 01	25 000	3 414	4.708 50	24 175	- 9.790 74	10.986 20	50.434 98	13.668 92	70.007 86	
ELISABET L. C.	C	201 44	24 175	137.910 51	2	25 00		489 28	142.619 01	25 000	3 414	4.708 50	24 175	- 9.790 74	10.986 20	50.434 98	13.668 92	70.007 86	
JORDI S. C.	C	201 44	24 175	137.910 51	2	25 00		489 28	142.619 01	25 000	3 414	4.708 50	24 175	- 9.790 74	10.986 20	50.434 98	13.668 92	70.007 86	
TOTAL		833 27	100 000	570.476 03			502 20	1.957 12	570.476 03			0 00	100 000	- 45.445 15	45.445 15	208.627 66	56.542 42	265.170 08	



ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAU m 015 JORBETES RPL 2103

40
20
0
1/2.000

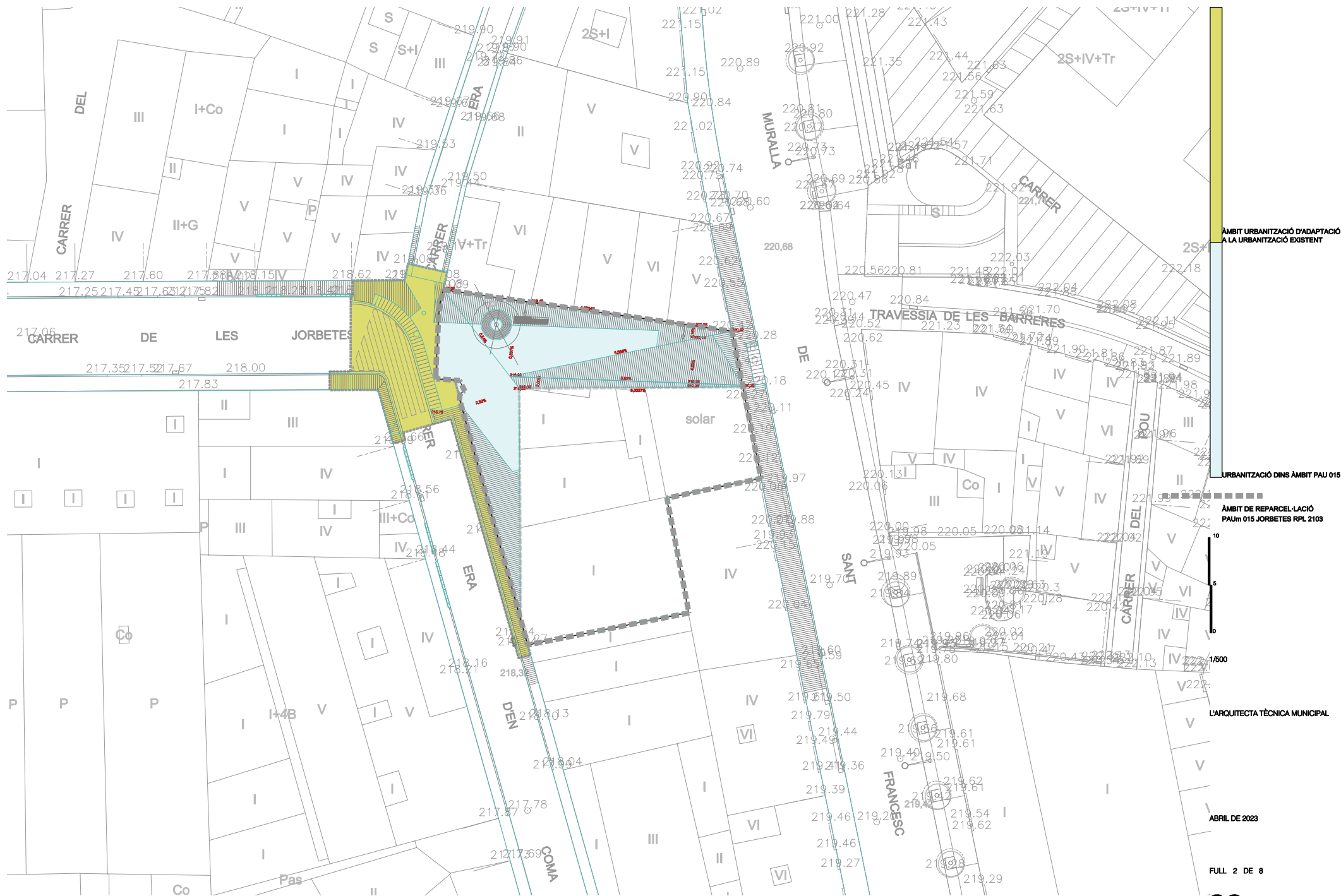
L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

ABRIL DE 2023

FULL 1 DE 8

01

SITUACIÓ



ÀMBIT URBANITZACIÓ D'ADAPTACIÓ A LA URBANITZACIÓ EXISTENT

URBANITZACIÓ DINS ÀMBIT PAU 015

ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ PAU 015 JORBETES RPL 2103

L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

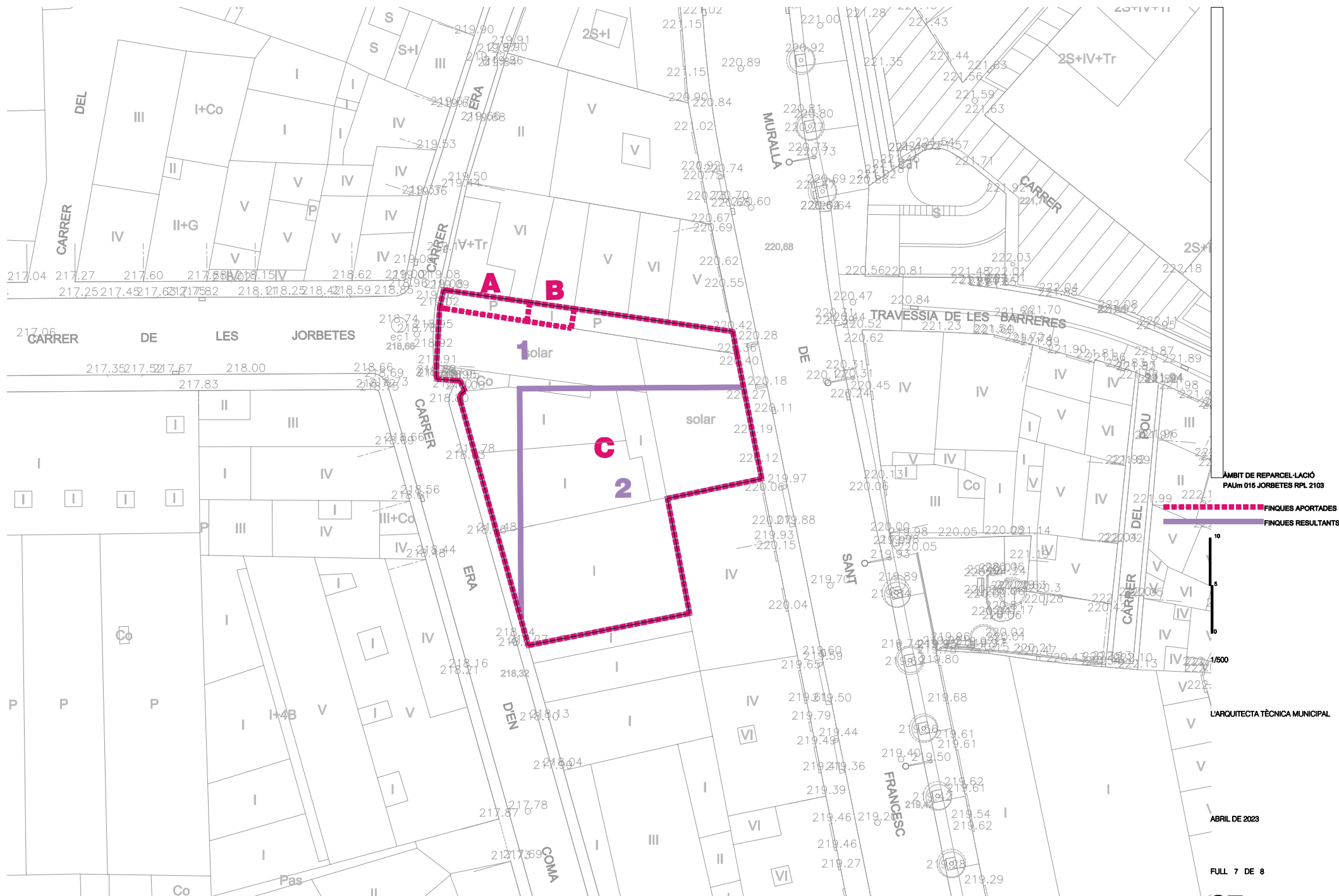
ABRIL DE 2023

FULL 2 DE 8

02



FULL 3 DE



SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES SOBRE FINQUES RESULTANTS

07

