

DILIGÈNCIA per fer constar que aquest projecte ha estat aprovat definitivament per Acord de la Junta de Govern Local de data 07.11.2023, amb les modificacions aprovades per la Junta de Govern Local de data 30.07.2024, derivades de l'estimació parcial del recurs de reposició interposat per la senyora [REDACTED].

Manresa,
El secretari general
(Per delegació de signatura, Res. 05-06-2008)
La Cap de Secció de Gestió Urbanística
[REDACTED]

RPL 2301

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU† 086 CREU DEL TORT

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

Número de Referència:

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

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 17/10/2024
13:45:34
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 17/10/2024
14:35:48
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: [redacted]

Data: 17/10/2024 14:54:08
Raó: AD per JGL de 7-11-
23 i modificat per JGL de
30-7-24
Lloc: Manresa

ÍNDEX GENERAL

I.	MEMÒRIA	4
1.	ANTECEDENTS	4
2.	ÀMBIT I OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	5
2.1.	ÀMBIT	5
2.2.	OBJECTE	5
2.3.	ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA	5
3.	MARC LEGAL	6
4.	SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT	7
5.	RELACIÓ DELS INTERESSATS	11
5.1.	PROPIETARIS	12
5.2.	TITULARS D'ALTRES DRETS I D'INTERESSOS LEGÍTIMS	12
6.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS	13
6.1.	CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS	13
7.	DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS	16
7.1.	CàLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS	16
8.	DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES	17
9.	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	22
10.	VALORACIÓ DELS DRETS FINALS	23
11.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	25
12.	VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	26
13.	DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	27
14.	VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ	31
14.1.	COSTOS DE GESTIÓ	31
14.2.	COSTOS D'URBANITZACIÓ	33
15.	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	34
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	36

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.

El 16 de maig de 2018 es va aprovar per Ple l'avanç de planejament de la Modificació puntual del POUM La Cova_Creu del Tort en el qual es plantejava el marc general i els objectius a afrontar en una modificació puntual de planejament en un àmbit força extens, que comprenia els terrenys situats al sud del santuari de La Cova, entre el camí de la Cova i la carretera Manresa-Abrera c-1411-z –passeig del riu- d'accés a la ciutat a l'altura del Pont vell, i el traçat del camí de la Font de Fans i la Creu del Tort així com els terrenys no edificats del carrer del Peix i els de la part posterior de les finques del carrer Nou de Santa Clara fins a la Creu del Tort. L'objectiu central de la modificació era millorar l'ordenació dels espais lliures al llarg del camí de la Font de Fans i la Creu del Tort des d'una visió conjunta del lloc. L'avanç va derivar en dos expedients de modificació puntual, essent el que aquí ens afecta, la modificació puntual Creu del Tort.

En data 17 de setembre de 2019 es va signar un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Manresa, la Sra. R. [REDACTED] P. [REDACTED] S. [REDACTED] i el Sr. P. [REDACTED] F. [REDACTED] M. [REDACTED], per a l'establiment de diversos compromisos en relació a la modificació puntual del POUM en l'àmbit de la Creu del Tort.

En data 5 de juny de 2020 la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central va aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM Creu del Tort, promoguda per l'Ajuntament de Manresa, i publicant-se en el DOGC núm. 8170 del dia 6 de juliol de 2020. Els objectius de la modificació consistien en recuperar la continuïtat del camí de la Creu del Tort i Font de Fans mitjançant les solucions constructives i de gestió més adients tenint en compte la topografia dels terrenys i l'estructura de la propietat. Ampliar els espais lliures d'ús públic al llarg del recorregut preservant els valors paisatgístics de la Vall del Paradís. Definir una nova ordenació de l'àmbit que permetés la connexió del carrer del Peix amb el camí de la Creu del Tort mitjançant la creació d'un nou espai d'ús públic com un mirador a la cota alta i l'ampliació dels espais lliures a la cota baixa, al llarg del camí de la Creu del Tort. La modificació va delimitar el Polígon d'actuació urbanística de transformació PAUt 086 "Creu del Tort".

D'acord amb la fitxa del PAUt 086 Creu del Tort, aquest polígon d'actuació comprèn els terrenys situats a la part posterior del carrer Nou de Santa Clara -entre la Creu del Tort i el carrer del Peix-. La finalitat de l'àmbit que es descriu a la fitxa és permetre el desenvolupament d'una determinada superfície d'espais lliures a l'extrem oest i una servitud de pas públic que suposi la connexió del carrer amb el seu entorn més immediat.

Mitjançant resolució d'alcaldia de data 19 de juliol de 2023 es va aprovar inicialment el Projecte d'urbanització PAU CREU DEL TORT. 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. ÀMBIT I OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

2.1 ÀMBIT

L'àmbit del polígon d'actuació urbanística té una superfície segons planejament de 334,68 m² i comprèn dues finques: una, que ha estat segregada de la finca amb referència cadastral 3097030DG0139G i està situada al Carrer del Peix, número 2-b i, l'altra, amb referència cadastral 3097031DG0139G, amb accés des del carrer del Peix n. 2.

Actualment, ambdues finques són propietat de la Sra. R. P. S. i en aquest sentit, al tractar-se d'una reparcel·lació de propietari únic, li resulta d'aplicació l'establert a l'article 167 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en concordança amb els articles 164.1 i 2, que regula el supòsit de la reparcel·lació voluntària.

2.2 OBJECTE

Atès que la reparcel·lació afecta un únic propietari, a qui li correspon assumir totes les despeses i apropiar-se de tot l'aprofitament resultant de la transformació urbanística a excepció del 15% de l'increment de l'aprofitament, el projecte es redacta per a l'execució del polígon d'actuació urbanística delimitat en el PAUT 086 Creu del Tort amb les finalitats d'ubicar la parcel·la resultant en zones aptes per a l'edificació definides pel planejament urbanístic, i la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys de cessió obligatòria. 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.

2.3 ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística es situa en una plataforma amb pendent descendent en doble direcció, est-oest i nord-sud. En les dues direccions hi ha un desnivell similar d'uns 0,85 metres. Aquesta plataforma està situada a uns 5 metres de desnivell descendent de la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 40 i amb un desnivell descendent també, amb un salt, d'uns 6 metres del carrer del Peix. Per la part sud del polígon, la finca que hi confronta se situa en una plataforma inferior, amb un salt d'uns 12 metres.

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. SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT

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

PAUt CTO 086 Creu del Tort

DADES DE PLANEJAMENT

	m ²	%
Sistema viari	0,00	0,00
Espais lliures	130,08	38,87
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	130,08	38,87
Sostre màxim edificable	351,00	100,00
Habitatge	168,00	47,86
Terciari	183,00	52,14
Nombre màxim d'habitatges	1	
Total sòl aprofitament privat	204,60	61,13
Servitud pas públic	114,70	
Total sector	334,68	

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 328,48 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 reals són els següents:

PAUt CTO 086 Creu del Tort

DADES DE PLANEJAMENT

	m ²	%
Sistema viari	0,00	0,00
Espais lliures	127,41	38,79
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	127,42	38,87
Sostre màxim edificable	351,00	100,00
Habitatge	168,00	47,86
Terciari	183,00	52,14
Nombre màxim d'habitatges	1	
Total sòl aprofitament privat	201,06	61,21
Servitud pas públic	114,70	
Total sector	328,48	

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.

El present projecte de reparcel·lació ajusta el seu contingut, d'acord amb les determinacions de planejament vigent, a l'establert als articles 118 a 129, 139 a 141 i concordants del TRLU i també als articles 130 i següents del RLU.

Cessions

D'acord amb el TRLU, les cessions gratuïtes i obligatòries són les següents: el sòl destinat a sistemes urbanístics, en aquest cas, sistema d'espais lliures.

Zones

Es delimita una zona residencial de centre històric carrer del Peix 1 (Clau 1.1a1), definint una unitat d'edificació.

Sistemes

Es delimita el sistema següent:

Sistema d'espais lliures (clau D)

Places i jardins urbans (clau D.3)

En relació a les condicions i paràmetres urbanístics del sòl públic, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM) determina:

SECCIÓ 4. PLACES I JARDIS URBANS (CLAU D.3)

Article 136. Definició

Comprèn els sòls destinats a espais lliures que complementen l'estructura dels espais lliures de l'assentament urbà, fonamentada en els parcs urbans.

Article 137. Titularitat

Els sòls qualificats com a places i jardins urbans seran de titularitat pública.

S'identifiquen amb l'epígraf "a", aquells espais lliures en els quals s'hi admet la titularitat privada del subsòl.

Article 138. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació de les places i jardins urbans, 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 139. Condicions d'ús

En aquesta qualificació tan sols s'admeten aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb l'ús de lleure que s'assigna a aquests espais.

Es podrà admetre en el seu subsòl l'ús d'aparcament soterrani o altres usos que puguin resultar complementaris.

Article 140. Condicions d'ordenació i d'edificació

Aquests espais s'han d'ordenar amb arbrat i jardineria, procurant la utilització d'espècies autòctones.

No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions accessòries que, en qualsevol cas, no suposaran una ocupació superior al cinc per cent (5%) de la superfície de cada espai.

Els edificis construïts en el subsòl hauran de garantir un tractament de la coberta per a l'ús públic i amb jardineria i arbrat.

I en relació a les condicions i paràmetres urbanístics del sòl privat, la Modificació puntual del POUM Creu del Tort PLA POU 1902 determina:

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC CARRER DEL PEIX (CLAU 1.1a1)

Article 1. Definició

Comprèn els sòls que es troben a l'inici del carrer del Peix, en el teixit històric de Les Escodines. En aquests sòls es preveu una regulació particular que possibiliti el manteniment de les visuals i sigui respectuosa amb la posició d'alt impacte sobre el paisatge.

Article 2. Regulació general

Amb caràcter general, són d'aplicació els paràmetres reguladors corresponents a la zona residencial de centre històric usos mixtes (1.1a) del POUM de Manresa.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CENTRE HISTÒRIC CARRER DEL PEIX 1 (CLAU 1.1a1)

Article 3. Condicions generals de l'ordenació

1. Les condicions fixades en aquesta secció són d'aplicació directa.
2. Les condicions de l'ordenació queden fixades en el plànol d'ordenació núm. 9 (*Proposta. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació*) i són d'aplicació directa.

Article 4. Condicions de l'ordenació i de l'edificació

1. **Servitud de pas públic.** Al plànol d'ordenació s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser cedida de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:

- a. En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de *Servitud de planta baixa* regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.
- b. En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració de *Espai en continuïtat amb l'espai ocupable en planta soterrani* (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM
- c. L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.
- d. Les rasants d'aquests espais queden grafiades en el plànol d'ordenació com a Cota obligatòria de coronament –COC– tot i que es podran ajustar per adaptar-se a la solució tècnica i els pendents de la coberta.
- e. No s'hi admetran tanques entre l'espai de servitud i la via pública. Tanmateix, per tal d'evitar el pas cap a l'espai privat i garantir la privacitat de visuals cap al jardí privat, en el límit de la servitud amb la part de finca d'ús privat, s'hi admetrà la col·locació d'elements de tancament no opacs d'1,20 metres d'alçada màxima.
- f. En aquests espais no hi són admesos els accessos de vehicle rodat.
- g. En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'alçada mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3'25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars–. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.

h. L'enllumenat exterior haurà de ser de tipus abalisament i donant compliment a la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*, i al *Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament*, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.

2. **Finca del carrer del Peix núm. 2.** En aquesta finca, s'estableix un gàlib màxim per a l'edificació d'un volum en planta baixa d'accés a les plantes inferiors que podrà tenir una superfície màxima de 15m² i una alçària màxima de 3,60metres. Aquest volum s'haurà d'implantar amb el mínim impacte sobre les visuals de les finques adjacents i els espais lliures del carrer del Peix. Els sòls dins el gàlib, no ocupats per aquest volum s'hauran d'incorporar a la servitud de pas definida en el punt anterior.

3. [...]

4. **Espai lliure SJ i J.** En l'enjardinament d'aquests espais, caldrà preveure la utilització d'espècies autòctones, adaptades bioclimàticament i de baixos requeriments hídrics.

5. **Ambient protegit.** Per tal de garantir la integració de la nova edificació en els ambients protegits *Façana de la ciutat – Santa Clara i Peix* establerts pel *Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni* amb els codis X034d i X034e, per a l'atorgament de llicència d'edificació s'haurà d'obtenir la conformitat de la proposta –de materialització de les façanes, cromatisme presència d'instal·lacions i condicions de l'espai no edificat- per part de la Comissió Permanent de Patrimoni de l'Ajuntament.

Article 5. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge.

1. L'ús d'habitatge en planta baixa s'admet ocupant, com a màxim, la meitat de la profunditat edificable en la part que no tingui front de façana a la via pública ni a la servitud de pas públic. Aquesta limitació de l'ús d'habitatge és aplicable també a les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic.

2. L'ús d'habitatge en planta soterrani només s'admet a la finca del carrer del Peix núm. 2, limitat a la superfície de 168,00 m² que s'indica en el PAU *Creu del Tort*.

5. 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.

D'acord amb allò que prescriu l'article 132.1 RLU, mitjançant resolució d'11 de maig de 2023 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 declarassin les situacions jurídiques que afectaven a les seves finques. 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 31 de maig de 2023.

D'acord amb la certificació emesa per la Registradora, la titularitat de les dues finques incloses dins l'àmbit és de persones diferents. Això no obstant, en compliment del conveni urbanístic signat en data 17 de setembre de 2019, es va sol·licitar llicència de parcel·lació que afectava a ambdues finques, la qual va ser atorgada en data 13 d'abril de 2023 i en data posterior a la certificació de la Registradora, ha tingut lloc transmissions de les porcions resultants de la llicència de parcel·lació. El resultat de les esmentades operacions urbanístiques i jurídiques, és la unificació de la titularitat de les finques incloses dins l'àmbit, així com la modificació de la descripció de les mateixes, segons escriptura de segregació i cessions autoritzada pel notari de Manresa, senyor PEDRO CARLOS MORO GARCIA, el dia 7 d'agost de 2023.

Així doncs, la determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els documents públics i els privats aportats pels afectats, tenint en compte que la finca que ha estat segregada de la finca amb referència cadastral 3097030DG0139G es troba pendent de la seva inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat, trobant-se inscrita la finca matriu amb el número de finca registral 1600 de Manresa, si bé a resultes de les operacions jurídiques esmentades, aquesta ha quedat fora de l'àmbit.

I en quedar fora de l'àmbit, és per aquest motiu que se sol·licita de la registradora de la propietat l'alliberament de l'afecció de la finca matriu 1600 respecte del "PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAUT 086 CTO CREU DEL TORT" DE MANRESA".

5.1. PROPIETARIS

TAULA Nº 1

PROPIETARI	DADES PERSONALS	FINCA	PERCENTATGE	FINCA REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL
1	F. S. R. NIF: 	C/ A B 08001 BARCELONA	100%	- 42154 - finca pendent d'inscripció regstral com a finca independent	- 3097031 - 3097030 (RC d'origen)

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

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

5.2.1.- TITULARS DE DRETS REALS

Els titulars de drets reals dins les finques aportades són els següents:

- A80154974 Catalana de Gas, SA, titular d'una servitud de pas de gasoducte respecte de la finca B.

5.2.2.- TITULARS D'INTERESSOS LEGÍTIMS

- P0811200E AJUNTAMENT DE MANRESA, com a Administració actuant
- P. F. M. , com a propietari de la finca matriu de la finca B.

C/
08241 Manresa

6. 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 la finca, 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 realitzarà 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.

6.1 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.

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.

En el present projecte no hi ha indemnitzacions 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 + 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 sistemes urbanístics, que d'acord amb la fitxa del PAUt 086 se cedeix únicament el sòl destinat a espais lliures. A la vegada, el present PAUt resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte de l'aprofitament que fixava el POUM per a la finca en sòl urbà.

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

7. DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

7.1 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 unànime, 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, si bé el present projecte de reparcel·lació és, d'acord amb allò que s'ha descrit, de propietari únic.

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 les finques resultants consta en les corresponents fitxes incloses en el present projecte de reparcel·lació.

Els drets inicials de la propietat vindrà determinat pel percentatge de participació respecte del valor total de les parcel·les resultants, tenint en compte que en tractar-se d'un àmbit de propietari únic, li correspondrà la totalitat dels drets inicials. D'acord amb això, els drets inicials es contenen a la taula que s'acompanya següidament:

TAULA N° 2

PROPIETARI	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE APORTADA	PARTICIPACIÓ	DRETS INICIALS
		m ²	%	€
R F S	A	274 53	83 575	37.274 77
R F S	B	53 95	16 425	7.325 15
TOTAL		328,48	100 000	44.599,92

*(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)

8. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES

El present document inclou les fitxes de les finques aportades a la reparcel·lació per restar incloses dins l'àmbit del PAUt 086 Creu del Tort, on s'indiquen les dades registrals si s'escau, els titulars, càrregues i altres circumstàncies rellevants en aplicació directa del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", tenint en compte que s'interessa de la Sra. Registradora de la Propietat que procedeixi 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.

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR.

De conformitat amb el previst en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, d'acord amb la instància presentada per la propietat en data 5 d'octubre de 2023, es fa expressa declaració de que en cap de les finques aportades que es relacionen a continuació s'ha desenvolupat cap activitat potencialment contaminant del sòl, establertes a l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

Aquesta manifestació es recull, en primera instància, respecte de les finques aportades al projecte de reparcel·lació, i per subrogació real i física a les corresponents parcel·les resultants.

Les fitxes de les finques aportades són les següents:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUT 086 CREU DEL TORT RPL 2301

FINCA APORTADA

FINCA	A
REFERÈNCIA CADASTRAL	3097031DG0139G0001DM

TITULAR REGISTRAL

1	NOM	R	P	S
----------	-----	---	---	---

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	
NATURALES	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	274,53 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	URBANA: PORCIÓ DE TERRENY, situada a Manresa, que té el seu accés pel carrer del Peix número 2, de 274,53 m2 de superfície de sòl, després de la segregació en el seu límit oest d'una porció de 39,32 m2.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha

TERMENERS

NORD	Amb zona d'espais lliures, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 48, amb referència cadastral 30 970 17, propietat de [REDACTED]; amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 50, amb referència cadastral 30 970 18, propietat de [REDACTED]; amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 52, amb referència cadastral 30 970 19, propietat de [REDACTED]; amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 54, amb referència cadastral 30 970 20, propietat de CARDENAS INVERSIONES, SL i amb el carrer del Peix.
SUD	Amb la porció segregada de la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 40, amb referència cadastral 30 970 30.
EST	Amb la finca situada al carrer del Peix 4, amb referència cadastral 30 970 22, propietat de TOFLOPI, SL.
OEST	Amb la porció de finca segregada de la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 40, amb referència cadastral 30 970 30, propietat de [REDACTED].

COORDENADES GEOREFERENCIADES

403006.8875	4619461.0532	403021.1787	4619442.9178	403026.9992	4619451.2283	403019.9392	4619456.9483
403007.6516	4619450.9620	403025.9480	4619439.1600	403026.6692	4619451.4583	403014.9492	4619459.6983
403012.1292	4619448.6578	403031.7485	4619447.4305	403024.6592	4619452.8583	403014.4192	4619459.9883
403015.4092	4619447.1578	403029.8085	4619448.8605	403020.2692	4619455.8383	403010.5492	4619464.1078
403015.6792	4619447.0378	403029.6492	4619448.9883	403019.6092	4619456.2883	403006.8875	4619461.0532
403018.1592	4619445.2878						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	274,53 m ² , en virtut de l'escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor PEDRO CARLOS MORO GARCIA, el dia 7 d'agost de 2023, número de protocol 2.333.
TOM	2198

LLIBRE	827
FOLI	178
FINCA	42154
TÍTOL	Ple domini de la totalitat mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Jesús Cembrano Zaldívar, el dia 6 de juliol de 1995, que va causar en data 4 de desembre de 1995 la inscripció 1a
DRETS I CÀRREGUES	No consten.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS A LA SRA. REGISTRADORA DE LA PROPIETAT	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUT 086 CREU DEL TORT RPL 2301

FINCA APORTADA

FINCA	B
REFERÈNCIA CADASTRAL	Finca de procedència 3097030DG0139G0001DM

TITULAR REGISTRAL

1	NOM	R	P	S
----------	-----	---	---	---

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	
NATURALES	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	53,95 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	URBANA: PORCIÓ DE TERRENY de forma trapezoïdal, de superfície 53,95 m2, la qual se segrega de la finca inicial, pel seu costat sud est, i la qual es troba situada a Manresa, Carrer del Peix, número 2-b.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer del Peix 2, amb referència cadastral 3097031, propietat de [REDACTED].
SUD	Amb la finca situada al camí Font de Fans, amb referència cadastral 3095006, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
EST	Amb la finca situada al carrer del Peix 4, amb referència cadastral 30 970 22, propietat de TOFLOPI, SL.
OEST	Amb la finca de la qual se segrega.

COORDENADES GEOREFERENCIADAES

403007.6516	4619450.9620	403019.6780	4619441.9000	403025.9480	4619439.1600	403015.6780	4619447.0385
403007.9814	4619446.6066	403024.4580	4619437.2200	403021.1787	4619442.9178	403015.4080	4619447.1585
403008.9880	4619446.3200	403024.5080	4619437.1800	403018.1592	4619445.2878	403014.2140	4619447.7045
403012.5480	4619445.2300	403024.5384	4619437.1502	403015.6792	4619447.0378	403012.1280	4619448.6585
403013.5900	4619444.7433	403025.9471	4619439.1588	403015.6786	4619447.0381	403007.6516	4619450.9620

DADES REGISTRALS

INSCRIPCIÓ	Pendent d'inscripció com a finca independent
TÍTOL	Ple domini de la totalitat mitjançant escriptura de segregació i cessions autoritzada pel notari de Manresa, senyor PEDRO CARLOS MORO GARCIA, el dia 7 d'agost de 2023, número de protocol 2.334.
DRETS I CÀRREGUES	Gravada amb una servitud de pas de gasoducte de gas natural.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	D'acord amb l'article 11.1 del RD 1093/1997 se sol·licita a la registradora de la propietat, la cancel·lació de servitud de pas gasoducte en aquesta porció aportada a la reparcel·lació, ja que segons el plànol d'informació 10.4 del POUM, de xarxes generals de serveis, en aquesta finca no hi passa cap conducció de gas. L'extinció de l'esmentada

servitud no dona lloc a cap indemnització. En la relació d'interessats consta la titular de la servitud, a qui se li notifica la present circumstància.

OBSERVACIONS A LA SRA.
REGISTRADORA DE LA
PROPIETAT

9. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.b) TRLU, 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 **167,44 €/m²st** per a habitatges plurifamiliars i de **90,00 €/m²st** per a usos terciaris

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 **130,21 €/m²s**.

10. VALORACIÓ DELS DRETS FINALS

Càlcul del valor de repercussió

Farem servir els mòduls que estableix l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2023. Per a la ciutat de Manresa el rang de la zona que li pertoca és A11 i per a l'ús predominant d'habitatges plurifamiliars, amb una cinquena categoria d'ubicació, dóna un mòdul de 182,00 €/m² i per a l'ús de terciari dóna un mòdul de 90,00 €/m². Al mòdul d'habitatge plurifamiliars li apliquem una rebaixa del 8% per situar-se la major part de la construcció sota rasant, tal com s'indica també en el Projecte de Modificació puntual del POUM Creu del Tort POU 1902. Així quedant quantificat el preu de repercussió en 167,44 €/m²st.

Valors bàsics dels

immobles urbans

Agència Tributària

de Catalunya

2023

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, €/m² (habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	4.027	3.511	3.080	2.730	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782	634	500
A02	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883							
A03	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782							
A04	1.752	1.486	1.258	1.058	883	782	634							
A05	1.752	1.258	1.058	883	782	634	500							
A06	1.486	1.058	883	782	634	500	374							
A07	1.058	883	782	634	500	374	306							
A08	883	782	634	500	374	306	239							
A09	782	634	500	374	306	239	182							
A10	634	500	374	306	239	182	136							
A11	500	374	306	239	182	136	97							

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m² (edificis i locals comercials)

Quadre	Categoria d'ubicació											
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a
A01	17.672	12.575	6.378	2.856	2.356	1.781	1.299	947	800	681	576	393
A02	3.069	1.781	1.539	1.100	800	546	393					
A03	2.052	1.299	1.100	947	681	481	305					
A04	1.781	1.100	947	800	546	393	227					
A05	1.539	947	800	681	481	305	168					
A06	1.299	800	681	546	393	227	121					
A07	1.100	681	546	481	305	168	90					
A08	800	576	481	393	227	121	66					
A09	681	481	393	305	168	90	50					
A10	576	393	305	227	121	66	37					
A11	481	305	227	168	90	50	27					

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 = 167,44 €/m²

Terciari = 90,00 €/m²

Valor urbanístic del sòl: (valor ingressos habitatge lliure) + (valor ingressos terciari) – (valor despeses) = 28.129,92 € + 16.470,00 € - 18.421,71 € = 26.178,21 €

Valor per m² de sòl brut = 26.178,21 € / 201,05 m² sòl brut polígon amb aprofitament = **130,21 €/m²s**

Valor per m² de sostre = 26.178,21 € / 351,00 m² st aprofitament privat del polígon = 74,58 €/m² st

d'on

Valor ingressos = desglossat en la taula número 4.

Despeses gestió = desglossat en la taula número 5

Despeses urbanització = desglossat projecte d'urbanització en la taula número 6

Valor despeses = despeses urbanització + despeses de gestió + 15% increment sostre = 7.508,21 + 5.403,46 + 5.510,04 = 18.421,71 €

Valoració dels sistemes

Per valorar les parcel·les resultants qualificades com a sistemes aplicarem el valor residual de **130,21 €/m²s**.

Valoració cessió 15% per increment de sostre

Tal com indica l'estudi econòmic de la Modificació puntual del POUM Creu del Tort l'increment del sostre es quantifica en:

PAU t 086 Creu del Tort		
paràmetres urbanístics		
Superfície total		334,68
Sòl públic		130,08
vian		0,00
espais lliures		130,08
equipament		0,00
Sòl privat		204,60
servitud de pas públic		114,70
Sostre màxim		351,00
residencial		168,00
altres usos		183,00
Increment de sostre respecte POUM vigent		304,02
residencial		121,02
altres usos		183,00
Cessió obligatòria aprofitament	sobre increment de sostre	15,00%

Valor 15% increment sostre

V residencial = 121,02 m² st x 167,44 €/m² x 15/100 = 3.039,54 €

V terciari = 183,00 m² st x 90 €/m² x 15/100 = 2.470,50 €

Total = 5.510,04 €

11. 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, seguint els criteris establerts en l'article 126 del TRLU i els articles 133 i ss RLU per a l'adjudicació de les finques resultants.

De conformitat amb les condicions urbanístiques establertes en el planejament per aquest àmbit, es preveuen dues finques de resultat, una finca amb aprofitament urbanístic, qualificada de zona residencial de centre històric carrer del Peix 1 (Clau 1.1a1), i una altra finca sense aprofitament, destinada a sistema d'espais lliures, Places i jardins urbans (clau D.3).

Aquestes finques apareixen grafiades en el plànol 06 "FINQUES RESULTANTS" del present projecte.

12. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

A la TAULA número **3**, es reflecteix la valoració 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	Espais lliures D.3	130,21	127,42			16.591,36
2	Residencial 1.1a.1	167,44 / 90,00	201,06	PB / SJ	351,00	44.599,92
Total			328,48			61.191,28

13. DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Aquest apartat comprèn la descripció i adjudicació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació, la qual s'ajusta al que determina l'article 147 RLU, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària.

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.

De les dues finques resultants, l'única parcel·la amb aprofitament privatiu és la reflectida en el següent quadre i en el plànol número 06 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	€	€	%	€
F. S. R.	71.635,33	2	201,05	351,00	167,44 / 90,00	44.599,92	0,00	0,00

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

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 086 CREU DEL TORT RPL 2301

FINQUES APORTADES

Per cessió derivada del planejament urbanístic

FINCA ADJUDICADA

1 – ESPAIS LLIURES

ADJUDICATARI

1 NOM

AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	127,41 m ²
SOSTRE EDIFICABLE	---
QUALIFICACIÓ	Sistemes d'espais lliures (clau D.3)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

URBANA: Parcel·la qualificada d'espais lliures, situada a Manresa, al paratge de la Creu del Tort, a l'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 127,41 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 4,77 metres, amb la finca qualificada de zona verda, propietat de l'Ajuntament de Manresa, en una línia de 5,65 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 48, amb referència cadastral 30 970 17, propietat de [REDACTED] i en una línia de 2,46 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 50, amb referència cadastral 30 970 18, propietat de [REDACTED]; al Sud, en una línia trencada de 5,88 metres, amb la finca situada al camí Font de Fans s/n, amb referència cadastral 30 950 06, propietat de l'Ajuntament de Manresa; a l'Est, en una línia de 14,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, propietat de [REDACTED]; i a l'Oest, en una línia de 14,49 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 40, amb referència cadastral 30 970 30, propietat de [REDACTED].

COORDENADES GEOREFERENCIADES

403006.8875	4619461.0532	403008.988	4619446.3200	403014.2358	4619447.7674	403014.4192	4619459.9883
403007.6516	4619450.9620	403012.548	4619445.2300	403016.5904	4619458.7939	403010.5492	4619464.1078
403007.9814	4619446.6066	403013.5900	4619444.7433	403014.9492	4619459.6983	403006.8875	4619461.0532

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

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

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

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

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. D'acord amb el que és previst en aquest article, es declara que en la finca no s'ha desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

VALOR FINCA

16.591,36 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 086 CREU DEL TORT RPL 2301

FINQUES APORTADES

100% de la finca A i B

FINCA ADJUDICADA

2

ADJUDICATARI

1 NOM

R P S

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	201,05 m ²
SOSTRE EDIFICABLE	183,00 m ² terciari i 168,00 m ² residencial
QUALIFICACIÓ	Residencial de centre històric carrer del Peix (clau 1.1a1).

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la residencial, situada a Manresa, al carrer del Peix 2, a l'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 201,05 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 3,82 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 50, amb referència cadastral 30 970 18, propietat de [REDACTED], en una línia trencada de 6,84 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 52, amb referència cadastral 30 970 19, propietat de [REDACTED] en una línia de 6,33 metres, amb la finca situada al carrer Nou de Santa Clara 54, amb referència cadastral 30 970 20, propietat de CARDENAS INVERSIONES, S.L. i en una línia de 2,64, amb el carrer del Peix; al Sud, en una línia trencada de 13,52 metres, amb la finca situada al camí Font de Fans s/n, amb referència cadastral 30 950 06, propietat de l'Ajuntament de Manresa; a l'Est, en una línia de 12,55 metres, amb la finca situada al carrer del Peix 4, amb referència cadastral 30 970 22, propietat de TOFLOPI, S. L.; i a l'Oest, en una línia de 14,37 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, qualificada d'espais lliures, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

403013.5900	4619444.7433	403025.9471	4619439.1588	403026.9992	4619451.2283	403019.9392	4619456.9483
403019.6780	4619441.9000	403025.9480	4619439.1600	403026.6692	4619451.4583	403016.5904	4619458.7939
403024.4580	4619437.2200	403031.7485	4619447.4305	403024.6592	4619452.8583	403014.2358	4619447.7674
403024.5080	4619437.1800	403029.8085	4619448.8605	403020.2692	4619455.8383	403013.5900	4619444.7433
403024.5384	4619437.1502	403029.6492	4619448.9883	403019.6092	4619456.2883		

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

La finca adjudicada, assenyalada amb el número 2, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres A i B.

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

S'adjudica, per títol de subrogació, en la seva totalitat a R P S, per la seva aportació del 100% de les antigues finques lletres A i B.

DRETS I CÀRREGUES

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

La finca resta subjecta a una servitud de pas públic com a finca servent en una superfície com a màxim de 114,70 m², situada al límit nord de la finca. Les condicions d'edificació en aquesta porció de servitud vénen definides a l'article 4 de la normativa de la Modificació puntual del POUM Creu del Tort PLA POU 1902, en la forma següent:

Servitud de pas públic. Al plànol d'ordenació s'estableix una servitud de pas públic que haurà de ser cedida de forma prèvia a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edificació. En aquests sòls s'estableixen les següents condicions:

En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació és admesa l'edificació en les plantes pis, tindrà consideració de Servitud de planta baixa regulada per l'art. 372 de la normativa del POUM.

En el cas en què d'acord amb el plànol d'ordenació no és admesa l'edificació sobre rasant, tindrà consideració d'Espai en continuïtat amb l'espai ocupable en planta soterrani (OJ) regulada per l'art. 368 de la normativa del POUM

L'Ajuntament es farà càrrec del manteniment de la superfície per sobre de la capa d'impermeabilització de la coberta, del manteniment de l'enllumenat públic i del manteniment del mobiliari urbà que s'hi prevegi.

Les rasants d'aquests espais queden grafiades en el plànol d'ordenació com a Cota obligatòria de coronament –COC– tot i que es podran ajustar per adaptar-se a la solució tècnica i els pendents de la coberta.

No s'hi admetran tanques entre l'espai de servitud i la via pública. Tanmateix, per tal d'evitar el pas cap a l'espai privat i garantir la privacitat de visuals cap al jardí privat, en el límit de la servitud amb la part de finca d'ús privat, s'hi admetrà la col·locació d'elements de tancament no opacs d'1,20 metres d'alçària màxima.

En aquests espais no hi són admesos els accessos de vehicle rodat.

En el cas en què és admesa l'edificació en les plantes pis, l'alçada mínima de pas d'aquests espais de servitud serà de 3'25 metres. Es minimitzarà la presència d'elements estructurals verticals –pilars-. Als plans de façana, els pilars s'hauran de recular, com a mínim, 30 cm. Caldrà justificar la coherència de la solució adoptada amb la funcionalitat de la servitud de pas públic.

L'enllumenat exterior haurà de ser de tipus abalisament i donant compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament, en funció de l'horari d'ús i per a una zona E3, de protecció moderada.

Finca del carrer del Peix núm. 2. En aquesta finca, s'estableix un gàlib màxim per a l'edificació d'un volum en planta baixa d'accés a les plantes inferiors que podrà tenir una superfície màxima de 15m² i una alçària màxima de 3,60metres. Aquest volum s'haurà d'implantar amb el mínim impacte sobre les visuals de les finques adjacents i els espais lliures del carrer del Peix. Els sòls dins el gàlib, no ocupats per aquest volum s'hauran d'incorporar a la servitud de pas definida en el punt anterior.

De conformitat amb el que disposa l'article 127 b) del TRLUC en relació amb els articles 19 i 20 del RD 1093/1997, 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 18.421,71 €.

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. D'acord amb el que és previst en aquest article, es declara que en la finca no s'ha desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ	100,00 %
APORTACIÓ ECONÒMICA	18.421,71 €
VALOR FINCA	44.599,92 €

14. 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.

14.1. 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:

$$\begin{aligned}\text{Honoraris} &= (0,70 \times \text{PEM} \times \text{Cb}/100) + (0,30 \times \text{PEM} \times \text{Cc}/100) \\ &= (0,70 \times 7.508,21 \times 0,0735) + (0,30 \times 7.508,21 \times 0,105) = 622,81\end{aligned}$$

Honoraris = 622,81 €

d'on

PEM = 7.508,21 € (orientatiu en fase d'estudi)

Cb = 7,35 coeficient aplicable al PEM infraestructura bàsica

Cc = 10,50 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:

Honoraris = Hd x 0,37 = 0,35 x honoraris urbanització i direcció x 0,37 = (0,35 x 622,81 x 0,37) = 80,65 €
d'on

Hd = 0,35 x honoraris urbanització i direcció = 0,35 de 622,81 €

Honoraris = 80,65 €

Redacció Projecte de reparcel·lació

Per al càlcul d'honoraris de redacció del Projecte de reparcel·lació estimarem un valor de 900,00 €

Total honoraris projecte de reparcel·lació = 900,00 €

El resum de les despeses de gestió queden reflectides a la TAULA nº 5 següent:

TAULA Nº 5

DESGLOSSAT DESPESES DE GESTIÓ

	PRESSUPOST
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ I DIRECCIÓ D'OBRES	622 81
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	900 00
COORDINACIÓ SEGURETAT I SALUT	80 65
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	500 00
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	3 300 00
TOTAL	5.403,46

14.2. 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° 6

Pressupost d'execució material		6.309,42
01 Enderroc i moviment de terres	1.492,55	
02 Paviment i muret	3.077,52	
03 Reg i jardineria	1.604,35	
04 Control de qualitat	0,00	
05 Seguretat i salut	135,00	
13% DESPESES GENERALS		820,22
6% BENEFICI INDUSTRIAL		378,57
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE		7.508,21
21% IVA		1.576,72
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)		9.084,93
TOTAL PRESSUPOST PER A CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ		9.084,93
Aquest pressupost d'execució per a coneixement de l'administració puja a (NOU MIL VUITANTA-QUATRE EUROS AMB NORANTA-TRES CÉNTIMS)		

El pressupost objecte del compte de liquidació provisional és el que s'indica com a pressupost per contracte amb la quantitat de 7.508,21 €.

15. 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, i en aquest cas, a l'haver-hi una sola finca amb aprofitament privat, la finca resultant 2, tota la càrrega urbanística recau sobre aquesta finca.

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.

Seguidament s'acompanyen les TAULES números 7 i 8 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 7

PARCEL·LA	AJDUDICATARI	QUOTA	SOL	SOSTRE	CLP
			m ²	m ²	€
2	F S R	100 00	201 05	351 00	18.421 71

Manresa,

TAULA 8

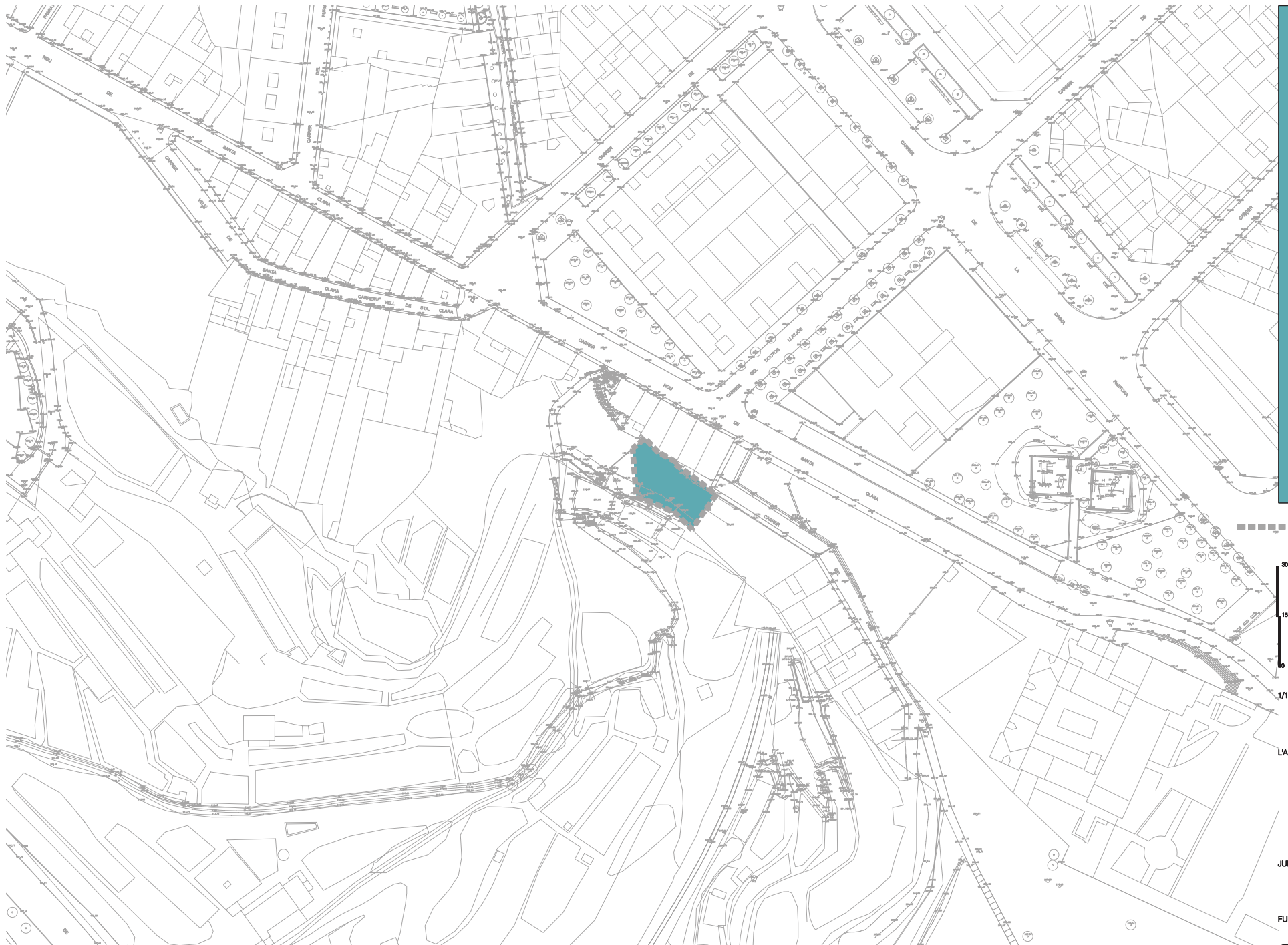
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PARTICIPACIÓ					ADJUDICACIÓ								LIQUIDACIÓ PROVISIONAL						
PROPIETARI	FINCA	SUPERFÍCIE	%	DRETS	FINCA	%		VALOR	%	%EXCÉS/		%CONTRIBUCIÓ	CESSIÓ 15%	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ			
	APORTADA	APORTADA	PARTICIPACIÓ	INICIALS	ADJUDICADA	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	ADJUDICAT	DEFECTE	COMPENSACIONS	DESPESES	URBANITZACIÓ	GESTIÓ	TOTAL			
R. F. S.	A	274.53	83.576	37.274.77															
R. F. S.	B	53.95	16.424	7.325.15	2	100.00	201.06	351.00	44.599.92	100.000	-	-	100.000	5.510.04	7.508.21	5.403.46	18.421.71		
AJUNTAMENT DE MANRESA (cessió 15%)													- 5.510.04		-		5.510.04		
TOTAL													100.000		- 7.508.21		5.403.46		12.911.67

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	1/1.500	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 RESULTANTS	1/500	06resultants.dwg
07	SUPERPOSICIÓ FINQUES INICIALS SOBRE FINQUES RESULTANTS	1/500	07superposició.dwg



ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAU· 086 CREU DEL TORT RPL 2301



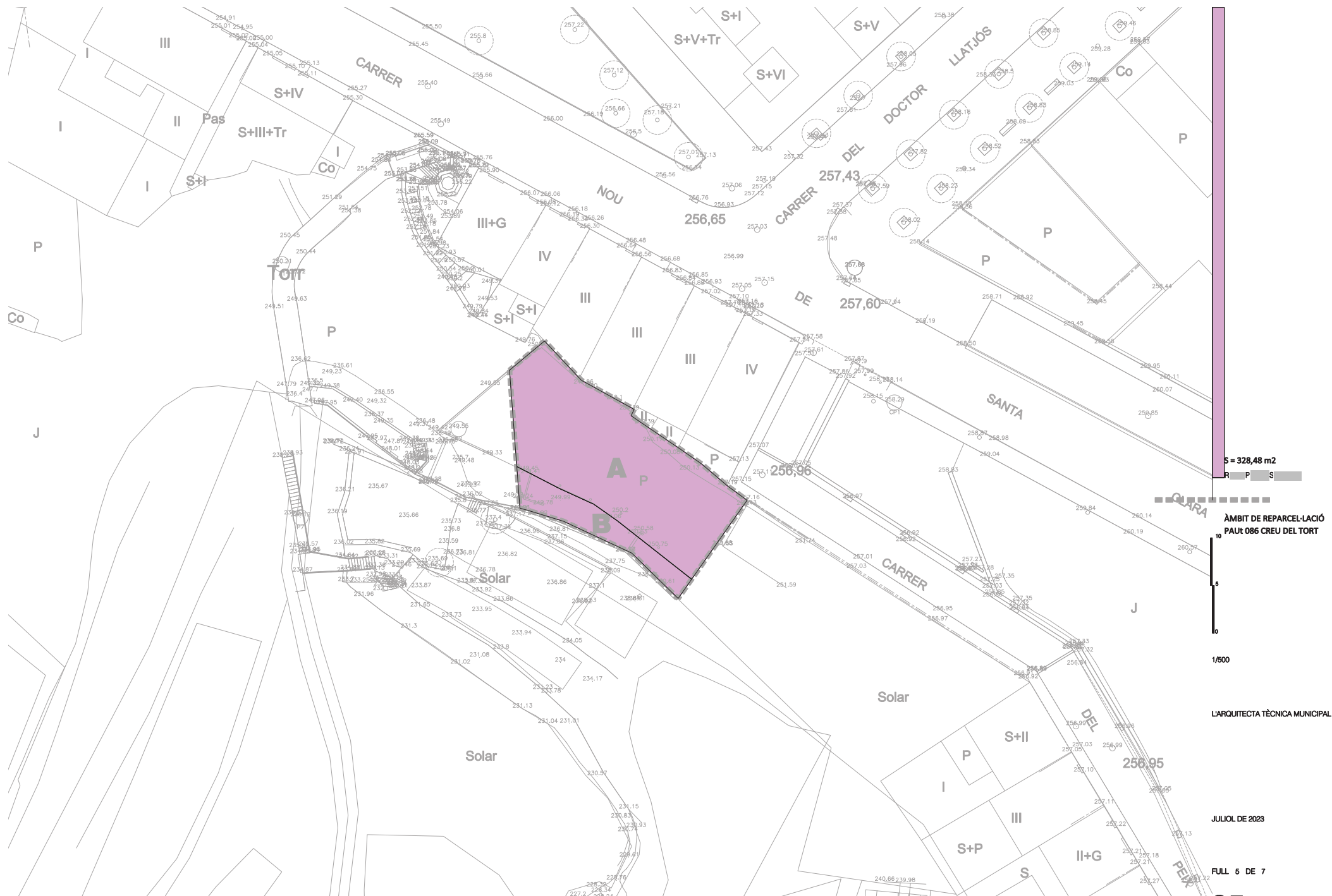
1/1.500

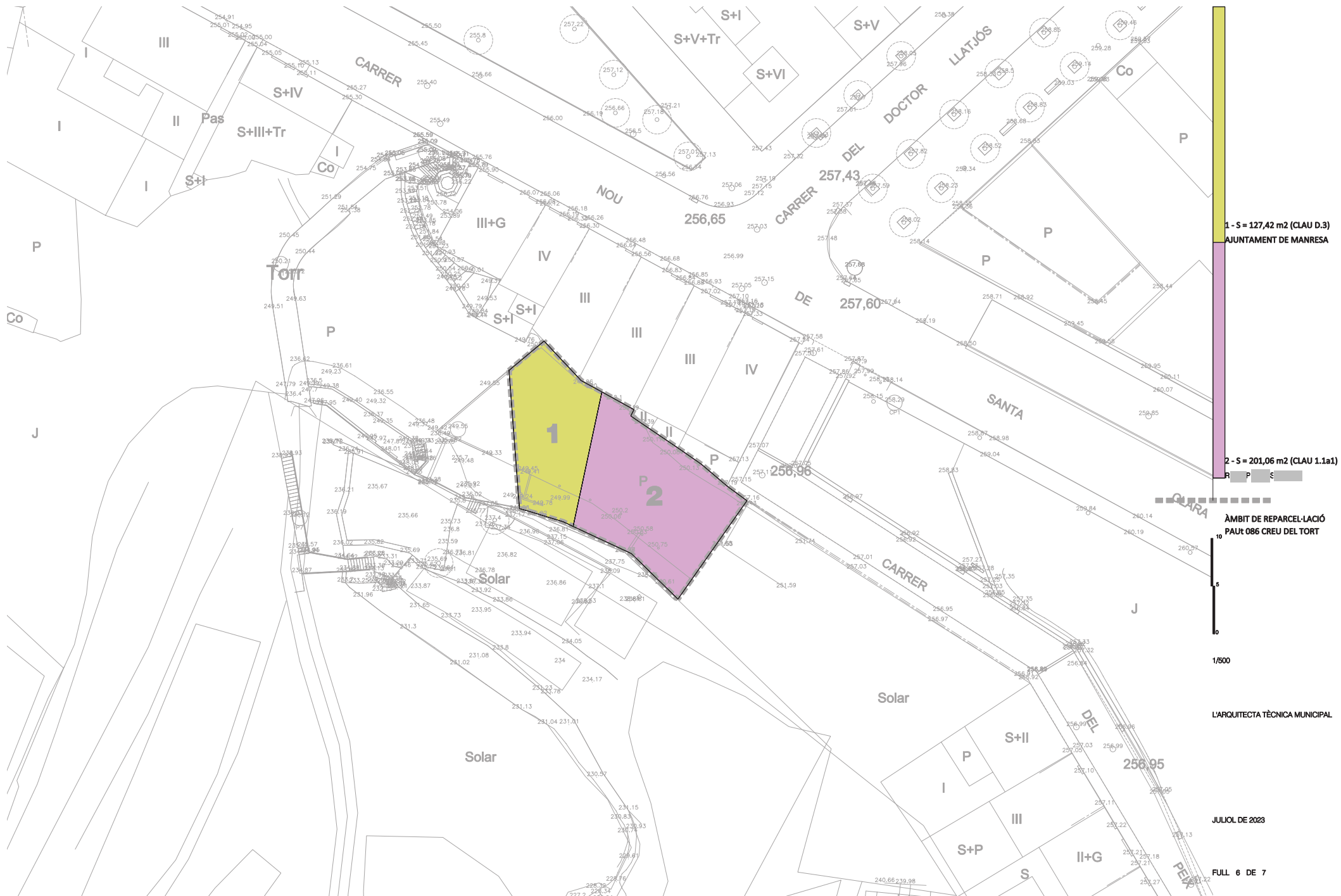
L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

JULIOL DE 2023

FULL 1 DE 7

SITUACIÓ **01**





1 - S = 127,42 m² (CLAU D.3)
AJUNTAMENT DE MANRESA

2 - S = 201,06 m² (CLAU 1.1a1)

ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAU·L 086 CREU DEL TORT

1/500

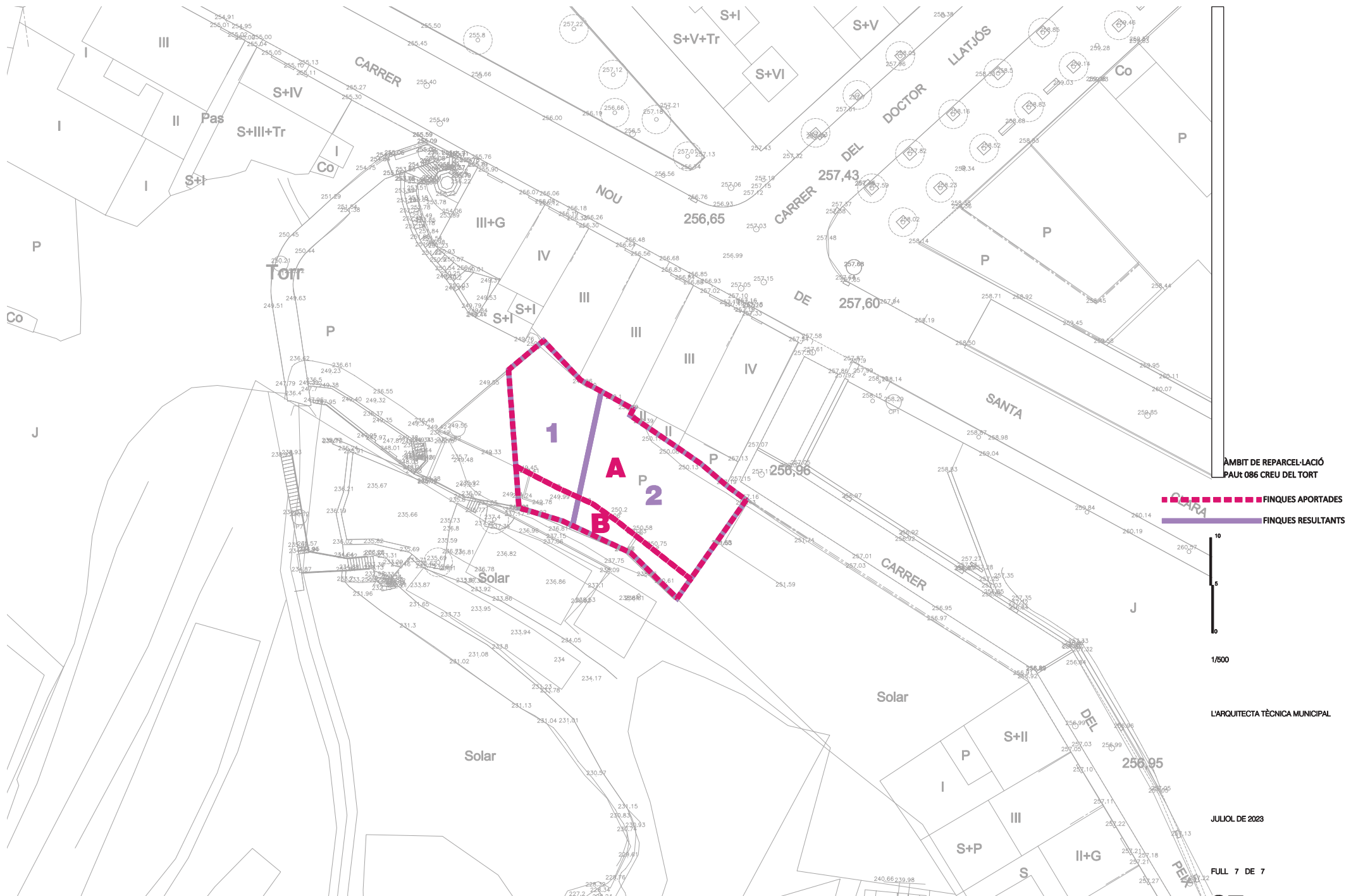
L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

JULIOL DE 2023

FULL 6 DE 7

06

FINQUES RESULTANTS



ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAU 086 CREU DEL TORT

FINQUES APORTADES
FINQUES RESULTANTS

10
5
0

1/500

L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

JULIOL DE 2023

FULL 7 DE 7

07

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES SOBRE FINQUES RESULTANTS