

APROVACIÓ DEFINITIVA

RPL 2003

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 018 SANT BARTOMEU 1

setembre de 2024

Per l'equip redactor

[redacted], Lletrada. Cap de Secció gestió urbanística

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

[redacted], Arquitecta tècnica. Gestió urbanística

Signat electrònicament per: [redacted] Data: 17/09/2024 13:02:40 Raó: Conforme Lloc: Manresa	Signat electrònicament per: [redacted] Data: 18/09/2024 7:13:09 Raó: Conforme Lloc: Manresa	Signat electrònicament per: [redacted] Data: 18/09/2024 7:26:27 Raó: Conforme Lloc: Manresa	Signat electrònicament per: [redacted] Data: 24/09/2024 13:55:38 Raó: Aprovat per la Junta de govern reservada en data 24/09/2024 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.	SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT		7
5.	RELACIÓ DELS INTERESSATS		16
5.1.	PROPIETARIS		16
5.2.	TITULARS D'ALTRES DRETS I D'INTERESSOS LEGÍTIMS		17
6.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS		18
6.1.	CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS		18
7.	DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS		22
7.1	CÀLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS		22
8.	DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES		23
9.	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS		46
10.	VALORACIÓ DELS DRETS FINALS		47
11.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS		49
12.	VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS		50
13.	DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS		51
14.	VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ		58
14.1.	COSTOS DE GESTIÓ		58
14.2	COSTOS D'URBANITZACIÓ		60
15.	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL		61
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA		63
III.	ANNEX - ENDERROC EDIFICACIÓ FINCA I		72

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 polígon d'actuació urbanística, el PAUm 018 Sant Bartomeu 1.

D'acord amb la fitxa del PAUm 018 Sant Bartomeu 1, l'àmbit comprèn nou finques: porció del carrer Sant Bartomeu, les finques del carrer Sant Bartomeu 1, 3, 5, 7 i 9, les finques del carrer Aiguader 24 i 26 i part del carrer Aiguader.

Els objectius del polígon d'actuació urbanística se centren en assolir la connexió dels carrers Sant Bartomeu i Aiguader. Disposar d'un eixamplament viari que permeti millorar les condicions ambientals de les noves edificacions. Possibilitar el desenvolupament d'un recorregut de vianants que permeti la connexió entre el carrer Sant Bartomeu i el futur vial de les Saleses. Un altre objectiu serà la regularització de les parcel·les incloses en l'àmbit.

Mitjançant resolució d'alcaldia de 17 de gener del 2024 es va acordar aprovar inicialment el Projecte d'urbanització PAUm 018 Sant Bartomeu. 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 018 Sant Bartomeu 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 Escodines 41 i amb part de les finques situades al carrer Aiguader 16 i 18; al Sud, amb el carrer Sant Bartomeu, i les finques situades al carrer Sant Bartomeu 11, 13, 15 19 i 21; a l'est, amb les finques situades al carrer Aiguader 18, 20, amb el carrer Aiguader i amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 11; i a l'oest, amb el carrer Sant Bartomeu.

2.3 ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA

Topografia

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística se situa en uns terrenys amb pendent descendent en doble direcció, est-oest i sud-nord. En direcció est-oest és més pronunciada, d'aproximadament 3,50 metres. La pendent en direcció sud-nord és d'aproximadament 1,25 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:

PAUm 018 SANT BARTOMEU 1

DADES DE PLANEJAMENT

	m ²	%
Sistema viari	248,64	38,75
Espais lliures	0,00	0,00
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	248,64	38,75
Sostre màxim edificable	1.499,02	100,00
habitatge	1.144,23	76,33
terciari	354,79	23,67
Nombre màxim d'habitatges	13	
Total sòl aprofitament privat	393,01	61,25
Total sector	641,65	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: centre històric (clau 1.1a)

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:

ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)

Article 178. Definició

Comprèn les edificacions i sòls que corresponen al centre històric de la ciutat, caracteritzats per un procés d'urbanització i edificació tradicional, amb una qualitat ambiental que el POUM respecta, recollint les característiques de la seva ordenació i establint les mesures de protecció i foment de la rehabilitació adequades.

Article 179. Subzones

Es defineixen dues subzones que difereixen segons el règim d'usos admesos regulats al *CAPÍTOL 2 del TÍTOL 9*.

Error! Reference source not found.:

Subzona 1.1a usos mixtes

Subzona 1.1b usos terciaris

Article 180. Regulació de l'ordenació

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

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*. **Error! Reference source not found..**

Amb l'objectiu de promoure la conservació, rehabilitació i recuperació de la trama urbana i del parc immobiliari, s'estableixen regulacions específiques per a les actuacions de gran rehabilitació.

Cada projecte d'edificació pot comprendre els diferents tipus d'intervenció previstos.

Article 181. Condicions de la parcel·la

Tindran consideració de parcel·la mínima totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació inicial del present POUM, excepte aquelles que hagin estat expressament incloses en àmbits identificats amb l'epígraf "r" amb l'objectiu d'obtenir parcel·les de major dimensió.

En aquesta zona no s'admetran parcel·lacions que donin com a resultat parcel·les inferiors a les inscrites al registre de la propietat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, amb excepció d'aquelles resultants d'una cessió gratuïta de sòl ni agrupacions de més de tres parcel·les existents.

Article 182. Condicions generals de l'edificació

Cobertes

Les cobertes preferentment seran inclinades a dues vessants, amb un pendent màxim del 32% i acabades amb teula ceràmica tipus envellit o de recuperació. En actuacions d'obra nova, el carener serà paral·lel a les façanes principals de l'edifici. Quan les dues façanes no siguin paral·leles, el carener seguirà una línia inclosa en l'angle agut delimitat per les paral·leles a les dues façanes.

S'admeten els terrats plans de forma excepcional, quan quedi justificat per criteris d'integració amb les edificacions adjacents. Si aquests terrats tenen la funció d'acollir instal·lacions de l'edifici, aquestes no sobrepassaran els gàlils que resultin de l'aplicació del punt anterior.

Cossos i elements sortints

Tan sols es permeten els cossos sortints oberts amb vol no superior a quaranta centímetres (40 cm), que s'haurà de reduir a vint centímetres (20 cm) en els trams de carrer d'amplada inferior a 4 metres. La longitud dels cossos sortints no serà superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 metres), excepte en aquells casos que s'indiquen en el Pla Especial de Protecció.

Condicions d'integració ambiental

Les condicions d'integració ambiental seguiran les prescripcions de l'*ANNEX II. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL* d'aquestes normes. La sol·licitud de llicència d'obres o comunicació que afecti aquesta zona s'acompanyarà de la documentació necessària que justifiqui el compliment de les condicions d'aquestes normes.

Condicions especials per a determinats fronts

Les edificacions que formalitzen els carrers Alfons XII, Bilbao, Joan XXIII i carretera de Vic, s'adscriuen, quant a les condicions de l'edificació pel que fa a cobertes, cossos i elements sortints i integració ambiental, al que es regula per a la zona d'ordenació tancada (clau 1.3).

Article 183. Condicions específiques per a actuacions de gran rehabilitació

Alineació històrica

En els plànols d'ordenació es defineix, amb caràcter general, l'alineació viària a partir de l'alineació històrica delimitada reconeixent les edificacions existents

Les actuacions de gran rehabilitació podran mantenir aquesta alineació històrica, malgrat es defineixi una nova alineació de façana per a actuacions d'obra nova amb línia discontinua, excepte en el cas que es defineixi una nova alineació amb línia continua.

En el cas que l'actuació de gran rehabilitació s'adapti a una nova alineació, l'espai comprès entre l'edificació existent i la nova alineació s'integrarà, urbanitzat, al sistema viari com a cessió obligatòria i gratuïta.

Fondària històrica

En els plànols d'ordenació es defineix una fondària històrica delimitada mitjançant línia contínua a partir de les edificacions existents i excloent alguns cossos per tal de millorar la funcionalitat dels patis d'illa.

Els volums per sobre de la planta baixa situats més enllà de la profunditat històrica es podran mantenir sempre i quan, l'actuació no requereixi l'enderroc parcial o total d'aquests. En aquest darrer cas, les noves construccions s'hauran d'adaptar a la profunditat històrica o a la fondària edificable grafiada en línia discontinua.

Tanmateix, es podran redactar plans especials que, amb l'abast mínim d'una illa, defineixin amb més precisió aquesta fondària històrica.

Alçària de l'edificació

En les edificacions existents que sobrepassin el nombre de plantes màxim definit en els plànols d'ordenació, les actuacions de gran rehabilitació podran mantenir el nombre de plantes existents sempre que s'enderroquin els volums afegits per sobre de la cornisa que no formin part de l'edificació original.

Sostres intermedis

S'admetran sostres intermedis en l'interior del volum ja edificat amb les següents condicions.

_Els locals o habitatges de què formin part hauran de tenir una superfície mínima existent de 36 m² útils.

_Els sostres intermedis tindran una superfície màxima del 30% de la superfície del local o habitatge existent.

_Les alçades lliures per sobre i per sota del sostre intermedi hauran de complir amb la normativa sectorial que sigui d'aplicació, i com a mínim 2,2 metres de mitjana.

Només s'admetrà la creació de sostres intermedis en actuacions de gran rehabilitació, sempre i quan els edificis que hagin acomplert totes les actuacions previstes en la ITE o que les compleixin com a resultat del projecte presentat.

Article 184. Actuacions de manteniment, conservació, consolidació i reforma i rehabilitació

En aquestes actuacions no s'admet:

- a. La creació de nous departaments, habitatges o unitats funcionals
- b. La construcció de sostres intermedis

Article 185. Condicions d'edificació per a actuacions d'obra nova i ampliació

Alineació de façana

Amb caràcter general, l'alineació de façana per a actuacions d'obra nova i ampliació coincideix amb l'alineació històrica excepte en determinats casos:

_Els casos on es defineix una nova alineació a banda de l'alineació històrica diferenciada d'aquesta mitjançant línia discontinua.

_Els casos on no es reconeix alineació històrica i se substitueix per una nova alineació grafiada amb línia contínua.

Les actuacions d'obra nova i ampliació s'hauran d'adaptar a aquesta nova alineació de façana, en els casos que estigui definida, tant amb línia discontinua com contínua.

En els casos que no es defineixi nova alineació de façana, es podran regularitzar les petites irregularitats de l'alineació històrica sempre que no suposi reducció de l'espai públic.

L'espai comprès entre l'edificació existent i la nova alineació s'integrarà, urbanitzat, al sistema viari com a cessió obligatòria i gratuïta.

Fondària edificable

Les actuacions d'obra nova i ampliació hauran d'ajustar-se a la fondària edificable definida en els plànols d'ordenació amb línia discontinua.

Alçària reguladora i cotes de coronament de l'edificació

La cota de coronament de l'edificació es fixarà a partir del valor mitjà de les cornises de les finques adjacents amb mateix nombre de plantes consolidades que les permeses amb front al mateix carrer.

Si no existeixen finques adjacents consolidades amb aquests paràmetres o la mostra no és significativa, l'alçària reguladora s'ajustarà a la taula següent:

PB+1PP	7,50 metres
PB+2PP	10,60 metres
PB+3PP	13,70 metres
PB+4PP	16,80 metres
PB+E+4PP	20,10 metres
PB+5PP	19,85 metres

En qualsevol cas, si la cota de coronament resultant de la mitjana de les finques adjacents és inferior a l'alçària reguladora prevista en la taula, es podrà assolir aquesta darrera.

Alçària de les plantes

- a. Es fixa una alçària lliure mínima de la planta baixa de tres metres (3 m), i una alçària lliure màxima de quatre metres (4 m).
- b. Es fixa una alçària lliure mínima de les plantes pis, de dos metres setanta centímetres (2,70 m).

Article 186. Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica

Es podran redactar Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica que permetin reordenar l'edificabilitat per adaptar-se millor a les condicions de l'entorn més enllà de les fondàries històrica i edificable i l'alçària reguladora sense superar el nombre màxim de plantes.

L'edificabilitat màxima a considerar vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable de pati d'illa, amidada des de l'alineació a vial, i el nombre màxim de plantes definits en els plànols d'ordenació.

Article 187. Projectes d'enderroc

Els projectes d'enderroc aniran acompanyats d'un catàleg dels següents elements de l'edificació que s'enderroca:

- a. Elements de pedra picada
- b. Elements de forja
- c. Elements de fusta tallada
- d. Elements de ceràmica vidriada o pintada anterior al segle XX

El projecte d'edificació incorporarà i reutilitzarà aquests elements, excepte aquells que la Comissió Permanent de Patrimoni així ho determinés mitjançant informe.

Els membres de la Comissió Permanent de Patrimoni hauran de poder accedir a l'interior de les finques objecte de redacció del catàleg d'elements.

En qualsevol cas els projectes d'enderroc s'hauran d'ajustar a les determinacions del Pla Especial del Patrimoni.

Article 188. Condicions específiques per a l'ús d'habitatge

S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa amb les següents condicions:

Només en aquells edificis amb front a carrers que no tinguin la consideració d'eixos cívics (a1).

Els habitatges no podran ocupar l'interior d'illa més enllà de la fondària històrica o edificable.

Els habitatges hauran de disposar d'una façana mínima de 4 metres a l'interior d'illa, o de 3,5 metres en cas d'amplada de parcel·la inferior.

L'habitatge haurà de tenir sortida directa a una part de la parcel·la en l'interior d'illa o en el front de parcel·la, que haurà de tenir com a mínim una superfície de 20 m².

Es permet l'ús d'habitatge en plantes soterrani amb les condicions establertes en les lletres b), c) i d) del punt 1 anterior, i sempre que no hi hagi alteració del terreny natural.

[...]

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

	1.1a	1.1b	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
HABITATGE UNIFAMILIAR	1			3	3	3		
HABITATGE PLURIFAMILIAR	1		2	3	3	3	4	4
HABITATGE RURAL								
HABITATGE TURÍSTIC	1		2	3				
RESIDENCIAL ESPECIAL	1	1	2	3	3	3		
HOTELER	1	1	2	3		3		
APARTAMENT TURÍSTIC	1	1	2	3		3		
COMERCIAL PETIT								
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								
COMERCIAL TERRITORIAL								
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR								
OFICINES I SERVEIS								
RESTAURACIÓ								
RECREATIU	5	5	5	5				
ESTACIONS DE SERVEI				6		6	6	
SERVEIS FUNERARIS	7	7	7	7		7	7	
INDÚSTRIA ARTESANAL								
INDÚSTRIA URBANA								
INDÚSTRIA AGRUPADA								
INDÚSTRIA SEPARADA								
INDÚSTRIA AÏLLADA								
MAGATZEM	8	8	8	8				
TALLERS REPARACIO VEHICLES				9		9	9	
GESTIÓ DE RESIDUS	11	11	11	11	11	11	11	
EXTRACTIU								
TECNOLÒGIC								
APARCAMENT	10	10						
EDUCATIU								
ESPORTIU								
SANITARI ASSISTENCIAL								
CULTURAL I ASSOCIATIU								
RELIGIÓS								
AGRÍCOLA								
RAMADER								
FORESTAL								
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS								
CÀMPING								
LLEURE								
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC								
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS								
SERVEIS PÚBLICS								
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ								
INSTAL·LACIONS SOLARS								

ús admès
1 ús admès amb condicions

- 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, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
- 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.1 eixos cívics i places
- a.2 itineraris de vianants

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.

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.

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 30 d'octubre de 2020 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. 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 12 de novembre de 2020.

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/o privats aportats pels afectats.

5.1. PROPIETARIS

TAULA N° 1

PROPIETARI	REPRESENTANT I ADREÇA A EFECTES DE NOTIFICACIONS	FINCA	NÚM. FINCA REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL
1 FOMENT DE LA REHABILITACIÓ URBANA DE MANRESA, SA (FORUM, SA) CIF: A60490067	Pl. Immaculada 3, bx 1a 08241 MANRESA Rep. [REDACTED] [REDACTED]	A-D	A: 9507 D: 1439	A: 2799318 D: 2799324
2 AJUNTAMENT DE MANRESA CIF: P0811200E	Pl. Major 1 08241 Manresa Rep. [REDACTED] [REDACTED]	B-C-F-G-H-I E-J	B: 4397 C: 7999 E: (no inscrita) F: 4035 G: 2761 H: 293 I: 8389 J: (no inscrita)	B: 2799325 C: 2799325 E: (no consta) F: 2799317 G: 2799316 H: 2799315 I: 2799314 J: (no consta)

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**

- P0811200E AJUNTAMENT DE MANRESA, com a titular d'un dret real possessori per usucapió sobre les finques E i J.
- S0811001G GENERALITAT DE CATALUNYA, com a titular d'un dret de tanteig i retracte sobre la finca núm. F.

- **5.2.2.- TITULARS D'INTERESSOS LEGÍTIMS**

- P0811200E AJUNTAMENT DE MANRESA, com a Administració actuant (art. 13 RLU)

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

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb l'article 126 apartat a) del Text refós de la Llei d'urbanisme i 133.1 del seu Reglament. 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.

La data de referència de les valoracions contingudes en el present projecte de reparcel·lació és la de l'any 2024. 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 l'estadística publicada per l'Agència Tributària de Catalunya: Valors Bàsics dels Immobles Urbans per a l'any 2024, 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 del 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 apartat a) del Text refós de la Llei d'urbanisme i 133.1 del seu Reglament. 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 del Text refós de la Llei de sòl, RD Legislatiu 7/2015, de 30 de d'octubre (en endavant 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 segueixi.

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.

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 abril de 2024, aquest valor és del 2,981 % (0,02981).

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.

7. DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

7.1 CÀLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS

Com s'ha avançat, 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 superfície de vials i camins existents en l'actualitat no obtindrà drets, i passarà a formar part del sòl públic que es preveu en el Pla general. Cal fer constar que les finques amb les lletres E i J no generen aprofitament, d'acord amb el que disposa l'article 126.5 del TRLU i, en conseqüència, no se li atorga quota de participació.

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	% APORTACIÓ	% PARTICIPACIÓ	DRETS INICIALS
FORUM SA	A-D	251 26	39 158	45 122	150 289 30
AJUNTAMENT DE MANRESA	B-C-F-G-H-I	305 59	47 626	54 878	182.786 39
AJUNTAMENT DE MANRESA (viari)	E-J	84 80	13 216		
		641,65	100,00	100,00	333.075,69

8. 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, en les quals es practiquen les operacions jurídiques prèvies, ja sigui d'immatriculació, d'ajust de cabuda, de segregació o de nova descripció dels seus termes, de conformitat amb el que disposen tant el Reglament de desplegament de la Llei d'urbanisme com el Reial Decret 1093/1997, de 26 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

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, es considera que en cap de les finques aportades que es relacionaran 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.

Aquestes activitats potencialment contaminants estan 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.

Durant el termini d'informació pública es va requerir als propietaris de les finques aportades a aquest projecte de reparcel·lació que notifiqassin a l'Ajuntament, de manera expressa, si s'ha realitzat o no en les mateixes alguna activitat potencialment contaminant del sòl, fent constar que en cas de no efectuar cap manifestació en aquest sentit s'entendria que es donava la conformitat al recollit en aquest projecte de reparcel·lació i, en no haver-se manifestat, s'ha donat la conformitat tàcita al recollit en el projecte.

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

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	A
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799318DG0129G0001KL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	FORUM SA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu 1
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	212,46 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa assenyalada amb el número ú, juntament amb una porció de terreny o pati existent a la seva esquena i que amb ella formen una sola finca. La casa consta de planta baixa, primer pis i golfes amb una superfície construïda de 546,00 m². La superfície del terreny és de 212,46 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	Casa de planta baixa, primer pis i golfes.
ELEMENTS AFECTATS	Casa de planta baixa, primer pis i golfes.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Escodines 41, amb referència cadastral 27 993 19, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb la finca situada la carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa, amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa i amb el carrer Aiguader.
EST	Amb la finca situada al carrer Aiguader 26, amb referència cadastral 27 993 25, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
OEST	Amb el carrer Sant Bartomeu.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402614.7360	4619679.8138	402630.5490	4619674.4120	402644.0746	4619678.5302	402627.7051	4619682.3268
402615.0690	4619679.7853	402635.5606	4619673.5217	402637.9671	4619679.7968	402619.2340	4619685.2498
402615.4590	4619679.6920	402634.9931	4619670.6707	402637.1981	4619679.9568	402617.9140	4619685.6248
402616.4590	4619679.4520	402642.3971	4619669.2247	402635.2021	4619680.6638	402615.3359	4619686.3564
402622.1890	4619678.0820	402642.4228	4619669.2195	402630.7441	4619681.5388	402615.2840	4619686.1808
402623.1690	4619677.8420	402642.9190	4619672.3620	402630.7051	4619681.2908	402614.7608	4619680.1021
402626.3390	4619677.0820	402643.1390	4619673.7920	402628.6475	4619682.0013	402614.7360	4619679.8138
402626.1690	4619675.1820						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	207,00 m²
TOM	2.338
LLIBRE	967

FOLI 187
FINCA 9507
INSCRIPCIÓ 4a
TÍTOL Per compra a [REDACTED], mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Francisco Javier Ferreres Orti, el dia 29 de març de 2000 que va motivar, amb data 2 de maig de 2000 la inscripció 4a, de dita finca número 9507, foli 187, del volum 2338 de l'arxiu, llibre 967 de Manresa.

DRETS I CÀRREGUES Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afecta a la present reparcel·lació.

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE
CÀRREGUES

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral
PROPIETAT			de 5,46 m², tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 212,46 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>

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	B
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799325DG0129G0001IL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Aiguader 26
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	71,91 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Cobert situat al carrer Aiguader número 26, la superfície construïda és de 71,91 m². La superfície del terreny és de 71,91 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	Cobert.
ELEMENTS AFECTATS	Cobert.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Escodines 41, amb referència cadastral 27 993 19, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb el carrer Aiguader.
EST	Amb la finca de la qual forma part.
OEST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402642.4228	4619669.2195	402650.6341	4619672.4607	402644.0690	4619678.5020	402642.9190	4619672.3620
402649.8781	4619667.7067	402651.4461	4619677.0827	402643.1390	4619673.7920	402642.4228	4619669.2195
402650.6261	4619672.4087	402644.0751	4619678.5330				

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	74,488 m²
TOM	2.618
LLIBRE	1.247
FOLI	111
FINCA	4397
INSCRIPCIÓ	16a
TÍTOL	Per compra a FORUM, SA, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Francisco de Borja Morgades de Olivar, el dia 26 d'abril de 2016 que va motivar, amb data 20 d'octubre de 2016 la inscripció 16a, de dita finca número 4397, foli 111, del volum 2618 de l'arxiu, llibre 1247 de Manresa.
DRETS I CÀRREGUES	Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Anotació fiscal pendent de cancel·lar.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE	

CÀRREGUES

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de la finca
PROPIETAT			regstral de 2,578 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 71,91
			m ² , 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>

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	C
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799325DG0129G0001IL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Aiguader 26
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	51,26 m2
DESCRIP. FINCA APORTADA	URBANA: Petita casa situada al carrer Aiguader número 26, té una superfície de terreny de 51,26 m2 i amb una superfície construïda total de 179,99 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	Casa de planta baixa i tres plantes pis per la part de davant i de planta baixa i dues plantes pis per la part del darrere.
ELEMENTS AFECTATS	Casa de planta baixa i tres plantes pis per la part de davant i de planta baixa i dues plantes pis per la part del darrere.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Escodines 41, amb referència cadastral 27 993 19, propietat de la comunitat de propietaris i amb la finca situada al carrer Aiguader 16, amb referència cadastral 27 993 04, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb el carrer Aiguader.
EST	Amb la finca situada al carrer Aiguader 18, amb referència cadastral 27 993 05, propietat de la comunitat de propietaris i amb la finca situada al carrer Aiguader 24, amb referència cadastral 27 993 24, propietat de FORUM, SA.
OEST	Amb la finca de la qual forma part.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402649.8781	4619667.7067	402656.5131	4619676.1257	402651.4461	4619677.0827	402650.6261	4619672.4087
402655.3121	4619666.5927	402652.2371	4619676.9337	402650.6341	4619672.4607	402649.8781	4619667.7067
402655.9191	4619671.4097						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	38,50 m²
TOM	2618
LLIBRE	1247
FOLI	108
FINCA	7999
INSCRIPCIÓ	15a
TÍTOL	Per compra a FORUM, SA, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Francisco de Borja Morgades de Olivar, el dia 26 d'abril de 2016 que va motivar, amb data 20 d'octubre de 2016 la inscripció 15a, de dita finca número 7999, foli 108, del volum

2618 de l'arxiu, llibre 1247 de Manresa.

DRETS I CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afectada a la present reparcel·lació.

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE
CÀRREGUES

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral
PROPIETAT			de 12,76 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 51,26 m ² , operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	D
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799324DG0129G0001XL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	FORUM, SA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Aiguader 24
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	38,80 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa situada al carrer Aiguader número 24. La casa consta de planta baixa, quatre pisos i golfes, amb una superfície construïda de 190,00 m². La superfície del terreny és de 38,80 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	Casa de planta baixa, quatre pisos i golfes.
ELEMENTS AFECTATS	Casa de planta baixa, quatre pisos i golfes.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Aiguader 18, amb referència cadastral 27 993 05, propietat de la comunitat de propietaris.
SUD	Amb el carrer Aiguader.
EST	Amb la finca situada al carrer Aiguader 20, amb referència cadastral 27 993 06, propietat de ██████████.
OEST	Amb la finca situada al carrer Aiguader 26, amb referència cadastral 27 993 25, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402662.9531	4619665.0796	402657.1491	4619671.1997	402655.3121	4619666.5927	402662.9531	4619665.0796
402663.6931	4619670.0827	402655.9191	4619671.4097				

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	38,00 m²
TOM	2.179
LLIBRE	808
FOLI	63
FINCA	1439
INSCRIPCIÓ	7a
TÍTOL	Per aportació de l'Ajuntament de Manresa, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Jesús Cembrano Zaldivar, el dia 15 de juliol de 1997 que va motivar, amb data 15 de juliol de 1997 la inscripció 7a, de dita finca número 1439, foli 63, del volum 2179 de l'arxiu, llibre 808 de Manresa.
DRETS I CÀRREGUES	Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afecta a la present reparcel·lació.

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE
CÀRREGUES

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral
PROPIETAT			de 0,80 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 38,80 m ² , 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>

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	E
REFERÈNCIA CADASTRAL	No consta

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	1,47 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Porció del carrer Sant Bartomeu, en forma d'arc amb 1,47 m² de superfície de sòl.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
SUD	Amb el punt de confluència entre el carrer Sant Bartomeu i la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
EST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
OEST	Amb el carrer Sant Bartomeu.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402614.7366	4619679.7942	402615.5463	4619676.7151	402616.4947	4619674.7163	402615.0948	4619677.1212
402614.7477	4619679.6925	402615.5596	4619676.6729	402616.4657	4619674.7491	402615.0808	4619677.1627
402614.7828	4619679.5753	402615.5731	4619676.6308	402616.4369	4619674.7820	402615.0672	4619677.2043
402614.8402	4619679.4672	402615.5869	4619676.5888	402616.4083	4619674.8152	402615.0537	4619677.2460
402614.9177	4619679.3726	402615.6009	4619676.5469	402616.3799	4619674.8485	402615.0406	4619677.2877
402615.0122	4619679.2950	402615.6153	4619676.5051	402616.3518	4619674.8820	402615.0277	4619677.3296
402615.1202	4619679.2374	402615.6298	4619676.4634	402616.3238	4619674.9157	402615.0151	4619677.3715
402615.2374	4619679.2022	402615.6447	4619676.4217	402616.2961	4619674.9496	402615.0027	4619677.4135
402615.2351	4619679.1580	402615.6598	4619676.3802	402616.2685	4619674.9836	402614.9906	4619677.4555
402615.2331	4619679.1139	402615.6751	4619676.3387	402616.2412	4619675.0178	402614.9788	4619677.4977
402615.2314	4619679.0697	402615.6908	4619676.2974	402616.2141	4619675.0521	402614.9672	4619677.5399
402615.2299	4619679.0255	402615.7066	4619676.2561	402616.1872	4619675.0867	402614.9559	4619677.5822
402615.2288	4619678.9813	402615.7228	4619676.2150	402616.1605	4619675.1214	402614.9448	4619677.6245
402615.2279	4619678.9371	402615.7391	4619676.1739	402616.1341	4619675.1563	402614.9340	4619677.6669
402615.2272	4619678.8929	402615.7558	4619676.1330	402616.1078	4619675.1913	402614.9235	4619677.7094
402615.2269	4619678.8487	402615.7727	4619676.0921	402616.0818	4619675.2265	402614.9133	4619677.7520
402615.2268	4619678.8045	402615.7899	4619676.0514	402616.0560	4619675.2618	402614.9033	4619677.7946
402615.2271	4619678.7603	402615.8073	4619676.0108	402616.0304	4619675.2974	402614.8936	4619677.8373

402615.2275	4619678.7161	402615.8249	4619675.9703	402616.0051	4619675.3330	402614.8841	4619677.8800
402615.2283	4619678.6719	402615.8428	4619675.9299	402615.9799	4619675.3689	402614.8749	4619677.9228
402615.2293	4619678.6278	402615.8610	4619675.8896	402615.9550	4619675.4049	402614.8660	4619677.9657
402615.2307	4619678.5836	402615.8794	4619675.8494	402615.9304	4619675.4410	402614.8574	4619678.0086
402615.2323	4619678.5394	402615.8981	4619675.8093	402615.9059	4619675.4773	402614.8490	4619678.0515
402615.2341	4619678.4952	402615.9170	4619675.7694	402615.8817	4619675.5138	402614.8409	4619678.0946
402615.2363	4619678.4511	402615.9362	4619675.7295	402615.8577	4619675.5504	402614.8330	4619678.1376
402615.2387	4619678.4069	402615.9556	4619675.6898	402615.8339	4619675.5871	402614.8255	4619678.1807
402615.2414	4619678.3628	402615.9753	4619675.6502	402615.8104	4619675.6241	402614.8182	4619678.2239
402615.2444	4619678.3187	402615.9952	4619675.6108	402615.7871	4619675.6611	402614.8111	4619678.2671
402615.2476	4619678.2746	402616.0154	4619675.5715	402615.7640	4619675.6983	402614.8044	4619678.3103
402615.2511	4619678.2306	402616.0358	4619675.5322	402615.7411	4619675.7356	402614.7979	4619678.3536
402615.2549	4619678.1865	402616.0564	4619675.4932	402615.7185	4619675.7731	402614.7917	4619678.3970
402615.2590	4619678.1425	402616.0773	4619675.4542	402615.6962	4619675.8107	402614.7857	4619678.4403
402615.2634	4619678.0985	402616.0985	4619675.4154	402615.6740	4619675.8485	402614.7800	4619678.4837
402615.2680	4619678.0546	402616.1198	4619675.3767	402615.6521	4619675.8864	402614.7746	4619678.5272
402615.2729	4619678.0107	402616.1415	4619675.3382	402615.6305	4619675.9244	402614.7695	4619678.5706
402615.2781	4619677.9668	402616.1633	4619675.2997	402615.6090	4619675.9626	402614.7646	4619678.6141
402615.2835	4619677.9229	402616.1854	4619675.2615	402615.5878	4619676.0009	402614.7600	4619678.6577
402615.2892	4619677.8791	402616.2078	4619675.2233	402615.5669	4619676.0393	402614.7557	4619678.7012
402615.2952	4619677.8353	402616.2304	4619675.1853	402615.5462	4619676.0779	402614.7517	4619678.7448
402615.3015	4619677.7915	402616.2532	4619675.1475	402615.5257	4619676.1166	402614.7479	4619678.7884
402615.3081	4619677.7478	402616.2762	4619675.1097	402615.5055	4619676.1554	402614.7444	4619678.8320
402615.3149	4619677.7041	402616.2995	4619675.0722	402615.4855	4619676.1944	402614.7412	4619678.8757
402615.3220	4619677.6605	402616.3230	4619675.0347	402615.4658	4619676.2334	402614.7382	4619678.9194
402615.3293	4619677.6169	402616.3468	4619674.9975	402615.4463	4619676.2726	402614.7355	4619678.9631
402615.3370	4619677.5734	402616.3708	4619674.9603	402615.4270	4619676.3119	402614.7331	4619679.0068
402615.3449	4619677.5299	402616.3950	4619674.9234	402615.4080	4619676.3514	402614.7310	4619679.0505
402615.3530	4619677.4864	402616.4194	4619674.8865	402615.3893	4619676.3909	402614.7291	4619679.0942
402615.3615	4619677.4431	402616.4441	4619674.8499	402615.3708	4619676.4306	402614.7275	4619679.1380
402615.3702	4619677.3997	402616.4690	4619674.8134	402615.3525	4619676.4704	402614.7262	4619679.1817
402615.3792	4619677.3564	402616.4942	4619674.7777	402615.3345	4619676.5103	402614.7252	4619679.2255
402615.3885	4619677.3132	402616.5195	4619674.7408	402615.3168	4619676.5503	402614.7244	4619679.2692
402615.3980	4619677.2701	402616.5451	4619674.7048	402615.2993	4619676.5904	402614.7239	4619679.3130
402615.4078	4619677.2270	402616.5709	4619674.6689	402615.2820	4619676.6306	402614.7237	4619679.3568
402615.4179	4619677.1839	402616.5970	4619674.6332	402615.2650	4619676.6710	402614.7238	4619679.4005
402615.4282	4619677.1409	402616.6232	4619674.5976	402615.2482	4619676.7114	402614.7241	4619679.4443
402615.4388	4619677.0980	402616.6497	4619674.5622	402615.2317	4619676.7519	402614.7247	4619679.4881
402615.4497	4619677.0552	402616.6764	4619674.5270	402615.2155	4619676.7926	402614.7256	4619679.5319
402615.4608	4619677.0124	402616.7033	4619674.4919	402615.1995	4619676.8333	402614.7267	4619679.5756
402615.4722	4619676.9697	402616.6729	4619674.5234	402615.1838	4619676.8742	402614.7281	4619679.6194
402615.4839	4619676.9271	402616.6427	4619674.5551	402615.1683	4619676.9151	402614.7298	4619679.6631
402615.4959	4619676.8845	402616.6127	4619674.5870	402615.1531	4619676.9562	402614.7318	4619679.7068
402615.5081	4619676.8420	402616.5829	4619674.6190	402615.1381	4619676.9973	402614.7340	4619679.7505
402615.5205	4619676.7996	402616.5533	4619674.6513	402615.1234	4619677.0385	402614.7366	4619679.7942
402615.5333	4619676.7573	402616.5239	4619674.6830	402615.1089	4619677.0798		

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE

TOM

LLIBRE

FOLI

FINCA

INSCRIPCIÓ

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Manresa per usucapió atès que ha destinat aquesta finca a l'ús públic efectiu de viari de manera pacífica i ininterrompuda des de fa més de 20 anys, de conformitat amb els arts. 531-23 al 531-29 del CCCat.

DRETS I CÀRREGUES

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE

CÀRREGUES

OBSERVACIONS AL SR. Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Manresa, per REGISTRADOR DE LA la qual cosa, a l'empara d'allò establert a l'art. 8.1 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, i 146.a) del RLU es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la immatriculació d'aquesta finca com nova i independent, ja que aquesta operació es practica amb motiu del procediment reparcel·latori. la immatriculació no dóna lloc a duplicitat de finques o superfícies atès que totes elles queden regularitzades en virtut del projecte de reparcel·lació.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAUm 018 SANT BARTOMEU 1 RPL 2003

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	F
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799317DG0129G0001OL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu 3
NATURALESA	Urbana
AFFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	66,80 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa en planta baixa, dos pisos i terrat situada al carrer Sant Bartomeu 3, de forma irregular, amb una superfície construïda de 140,00 m ² , edificada sobre part d'un solar de 66,80 m ² superfície de sòl, la resta del terreny l'ocupa un petit pati de forma triangular.
CONSTRUC. EXISTENTS	Casa en planta baixa, dos pisos i terrat.
ELEMENTS AFFECTATS	Casa en planta baixa, dos pisos i terrat.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA.
SUD	Amb el carrer Sant Bartomeu i la finca situada al carrer Sant Bartomeu 5, amb referència cadastral 27 993 16, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
EST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA, amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 5, amb referència cadastral 27 993 16, propietat de l'Ajuntament de Manresa i amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
OEST	Amb el carrer Sant Bartomeu.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402614.7366	4619679.7942	402615.2785	4619677.9632	402615.6325	4619676.4558	402616.2827	4619675.0993
402614.7477	4619679.6925	402615.2840	4619677.9192	402615.6474	4619676.4141	402616.3061	4619675.0616
402614.7828	4619679.5753	402615.2897	4619677.8753	402615.6626	4619676.3725	402616.3298	4619675.0241
402614.8402	4619679.4672	402615.2958	4619677.8314	402615.6781	4619676.3309	402616.3536	4619674.9868
402614.9177	4619679.3726	402615.3021	4619677.7875	402615.6938	4619676.2895	402616.3778	4619674.9496
402615.0122	4619679.2950	402615.3087	4619677.7437	402615.7098	4619676.2481	402616.4021	4619674.9126
402615.1202	4619679.2374	402615.3155	4619677.6999	402615.7260	4619676.2069	402616.4267	4619674.8757
402615.2374	4619679.2022	402615.3227	4619677.6561	402615.7425	4619676.1657	402616.4515	4619674.8390
402615.2351	4619679.1579	402615.3301	4619677.6124	402615.7592	4619676.1247	402616.4766	4619674.8024
402615.2331	4619679.1136	402615.3378	4619677.5688	402615.7762	4619676.0837	402616.5019	4619674.7660
402615.2314	4619679.0693	402615.3457	4619677.5251	402615.7935	4619676.0429	402616.5274	4619674.7297
402615.2299	4619679.0250	402615.3540	4619677.4816	402615.8110	4619676.0022	402616.5531	4619674.6936

402615.2287	4619678.9807	402615.3625	4619677.4381	402615.8288	4619675.9616	402616.5791	4619674.6577
402615.2278	4619678.9364	402615.3713	4619677.3946	402615.8468	4619675.9211	402616.6052	4619674.6219
402615.2272	4619678.8921	402615.3803	4619677.3512	402615.8651	4619675.8807	402616.6316	4619674.5863
402615.2269	4619678.8477	402615.3896	4619677.3079	402615.8836	4619675.8404	402616.6583	4619674.5509
402615.2268	4619678.8034	402615.3992	4619677.2646	402615.9024	4619675.8002	402616.6851	4619674.5156
402615.2271	4619678.7591	402615.4091	4619677.2214	402615.9214	4619675.7602	402616.7122	4619674.4805
402615.2276	4619678.7147	402615.4192	4619677.1782	402615.9407	4619675.7203	402616.7395	4619674.4456
402615.2283	4619678.6704	402615.4296	4619677.1352	402615.9602	4619675.6805	402616.7670	4619674.4108
402615.2294	4619678.6261	402615.4403	4619677.0921	402615.9800	4619675.6408	402618.0575	4619672.9631
402615.2307	4619678.5818	402615.4512	4619677.0492	402616.0000	4619675.6013	402618.0589	4619672.9615
402615.2323	4619678.5375	402615.4625	4619677.0063	402616.0203	4619675.5619	402621.4510	4619669.1608
402615.2342	4619678.4932	402615.4739	4619676.9635	402616.0409	4619675.5226	402622.9890	4619672.3820
402615.2364	4619678.4489	402615.4857	4619676.9207	402616.0616	4619675.4834	402625.8890	4619672.0220
402615.2388	4619678.4047	402615.4977	4619676.8781	402616.0826	4619675.4444	402626.1690	4619675.1820
402615.2416	4619678.3604	402615.5100	4619676.8355	402616.1039	4619675.4055	402626.3390	4619677.0820
402615.2446	4619678.3162	402615.5225	4619676.7930	402616.1254	4619675.3667	402623.1690	4619677.8420
402615.2478	4619678.2720	402615.5354	4619676.7505	402616.1472	4619675.3281	402622.1890	4619678.0820
402615.2514	4619678.2278	402615.5484	4619676.7082	402616.1691	4619675.2896	402616.4590	4619679.4520
402615.2552	4619678.1836	402615.5618	4619676.6659	402616.1914	4619675.2513	402615.4590	4619679.6920
402615.2593	4619678.1395	402615.5754	4619676.6237	402616.2138	4619675.2130	402615.0690	4619679.7853
402615.2637	4619678.0954	402615.5893	4619676.5816	402616.2365	4619675.1750	402614.7378	4619679.8137
402615.2684	4619678.0513	402615.6034	4619676.5396	402616.2595	4619675.1371	402614.7366	4619679.7942
402615.2733	4619678.0073	402615.6178	4619676.4977				

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	62,00 m ²
TOM	2.616
LLIBRE	1.245
FOLI	93
FINCA	4035
INSCRIPCIÓ	26a
TÍTOL	Per compra a BBVA RMBS 2 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS , mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Francisco de Borja Morgades de Olivar, el dia 26 d'agost de 2022 que va motivar, amb data 3 de novembre de 2022 la inscripció 26a, de dita finca número 4335, foli 93, del volum 2616 de l'arxiu, llibre 1245 de Manresa.
DRETS I CÀRREGUES	Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afecta a la present reparcel·lació i afecta al dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat, en exercici del qual fou adquirida per l'Ajuntament de Manresa.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	No n'hi ha
OBSERVACIONS REGISTRADOR PROPIETAT	AL SR. DE LA A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral de 4,80 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 66,80 m ² , operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.
	Se sol·licita la cancel·lació de la limitació que afecta la finca en haver estat adquirida per l'Ajuntament de Manresa en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de

l'Ajuntament de Manresa per Resolució de l'Agència Catalana de l'Habitatge del 30 de maig de 2022, en el marc del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Número de Referència:

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

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	G
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799316DG0129G0001ML

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu 5
NATURALES	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	18,76 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Solar, de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 18,76 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
SUD	Amb el carrer Sant Bartomeu.
EST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
OEST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402624.4180	4619665.8278	402625.8090	4619669.2420	402622.9890	4619672.3820	402624.4180	4619665.8278
402626.0190	4619669.2120	402625.8890	4619672.0220	402621.4510	4619669.1608		

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	20,00 m²
TOM	2.379
LLIBRE	1.008
FOLI	186
FINCA	2761
INSCRIPCIÓ	16a
TÍTOL	Per permuta a FORUM, SA, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Jaime Sanchez Parellada, el dia 19 de març de 2008 que va motivar, amb data 3 d'abril de 2008 la inscripció 16a, de dita finca número 2761, foli 186, del volum 2.379 de l'arxiu, llibre 1.008 de Manresa.
DRETS I CÀRREGUES	Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afecta a la present reparcel·lació.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	No n'hi ha

OBSERVACIONS AL SR. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR DE LA del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de la finca
PROPIETAT registral de 1,24 m², tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 18,76 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>

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	H
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799315DG0129G0001FL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu 7
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	63,28 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Solar, en forma de "7" girat, amb una superfície de sòl de 63,28 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA.
SUD	Amb el carrer Aiguader i amb el carrer Sant Bartomeu.
EST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA, amb el carrer Aiguader i amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 9, amb referència cadastral 27 993 14, propietat de l'Ajuntament de Manresa.
OEST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 3, amb referència cadastral 27 993 17, propietat de l'Ajuntament de Manresa i amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 5, amb referència cadastral 27 993 16, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402627.3160	4619662.5727	402630.3160	4619668.7807	402630.5490	4619674.4120	402626.0190	4619669.2120
402627.8861	4619663.0802	402630.6920	4619671.5268	402626.1690	4619675.1820	402624.4180	4619665.8278
402630.3290	4619668.5520	402634.9931	4619670.6707	402625.8890	4619672.0220	402627.3159	4619662.5726
402630.3890	4619668.6820	402635.5606	4619673.5217	402625.8090	4619669.2420	402627.3160	4619662.5727
402630.4002	4619668.7631						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	60,00 m²
TOM	2.357
LLIBRE	986
FOLI	31
FINCA	293
INSCRIPCIÓ	13a
TÍTOL	Per compra a FALLURO, SA, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Perfecto Blanes Cabanes, el dia 19 de juny de 2020 que va motivar, amb data 30 de juliol de 2020 la inscripció 13a, de dita finca número 293, foli 31, del volum 2.357 de

DRETS I CÀRREGUES

l'arxiu, llibre 986 de Manresa.

Anotació d'afeccions fiscals pel termini de CINC anys des del 29 de maig i 30 de juliol de 2020.

Anotació sobre l'obligació d'entregar la cèdula d'habitabilitat de la finca, afecta a l'execució de les obres de rehabilitació necessàries per no complir els requisits mínims d'habitabilitat.

Afecta també a la present reparcel·lació.

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES

OBSERVACIONS AL SR. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR DE LA del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral
PROPIETAT de 3,28 m², tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 63,28 m²,
operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.

Així mateix, es sol·licita la cancel·lació de l'anotació referida a la cèdula ja que l'edificació existent fou enderrocada, segons Resolució núm. 5302 de 2 d'abril de 2024 que s'acompanya com annex.

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	I
REFERÈNCIA CADASTRAL	2799314DG0129G0001TL

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Sant Bartomeu 9
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	33,58 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Solar de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 33,58 m².
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb el carrer Aiguader.
SUD	Amb el carrer Sant Bartomeu.
EST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 11, amb referència cadastral 27 993 13, propietat de la comunitat de propietaris.
OEST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402627.3160	4619662.5727	402631.7310	4619662.1077	402630.3890	4619668.6820	402627.3509	4619662.6038
402630.2759	4619659.2660	402634.6770	4619667.8657	402630.3290	4619668.5520	402627.3160	4619662.5727
402631.0230	4619660.7247	402630.4002	4619668.7631	402627.8861	4619663.0802		

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	38,00 m²
TOM	2.605
LLIBRE	1.234
FOLI	71
FINCA	8389
INSCRIPCIÓ	
TÍTOL	Per compra a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA" (SAREB), mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Manresa, senyor Perfecto Blanes Cabanes, el dia 27 de maig de 2024, protocol núm. 1.569.
DRETS I CÀRREGUES	Lliure de càrregues i gravàmens per la seva procedència. Com a pròpies, la finca està afecta a la present reparcel·lació.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	

OBSERVACIONS	AL	SR.	A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, es sol·licita
REGISTRADOR	DE	LA	del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la menor cabuda de la finca
PROPIETAT			regstral de 4,42 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 33,58 m ² , 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>

FINCA APORTADA

FINCA NÚMERO	J
REFERÈNCIA CADASTRAL	No consta

PROPIETARIS

PROPIETARI	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Aiguader
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	83,34 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Porció del carrer Aiguader, de forma gairebé rectangular amb 83,34 m ² de superfície de sòl.
CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa, amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 1, amb referència cadastral 27 993 18, propietat de FORUM, SA, amb la finca situada al carrer Aiguader 26, amb referència cadastral 27 993 25, propietat de l'Ajuntament de Manresa i amb la finca situada al carrer Aiguader 24, amb referència cadastral 27 993 24, propietat de FORUM, SA.
SUD	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 9, amb referència cadastral 27 993 14, propietat de l'Ajuntament de Manresa, amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 11, amb referència cadastral 27 993 13, propietat de la comunitat de propietaris, amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 13, amb referència cadastral 27 993 12, propietat de [REDACTED], amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 15, amb referència cadastral 27 993 11, propietat de [REDACTED] i amb el carrer Aiguader.
EST	Amb el carrer Aiguader.
OEST	Amb la finca situada al carrer Sant Bartomeu 7, amb referència cadastral 27 993 15, propietat de l'Ajuntament de Manresa.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402630.3160	4619668.7807	402648.5571	4619665.2347	402662.9531	4619665.0796	402642.3271	4619669.2387
402630.4002	4619668.7631	402654.1531	4619664.1887	402655.3121	4619666.5927	402634.9931	4619670.6707
402634.6770	4619667.8657	402654.3587	4619664.8974	402649.8781	4619667.7067	402630.6920	4619671.5268
402638.5771	4619667.1327	402662.6476	4619663.0138	402642.3971	4619669.2247	402630.3160	4619668.7807
402644.2821	4619666.0597						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	
TOM	

LLIBRE

FOLI

FINCA

INSCRIPCIÓ

TÍTOL

Pertany a l'Ajuntament de Manresa per usucapió atès que ha destinat aquesta finca a l'ús públic efectiu de viari de manera pacífica i ininterrompuda des de fa més de 20 anys, de conformitat amb els arts. 531-23 al 531-29 del CCCat.

DRETS I CÀRREGUES

EXTINCIÓ I TRASLLAT DE

CÀRREGUES

OBSERVACIONS	AL	SR.	Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Manresa, per
REGISTRADOR	DE	LA	la qual cosa, a l'empara d'allò establert a l'art. 8.1 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, i
PROPIETAT			146.a) del RLU es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la immatriculació
			d'aquesta finca com nova i independent, ja que aquesta operació es practica amb
			motiu del procediment reparcel·latori. la immatriculació no dóna lloc a duplicitat de
			finques o superfícies atès que totes elles queden regularitzades en virtut del projecte de
			reparcel·lació.

Número de Referència:

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

9. 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 **239,00 €/m²st** per a edificis plurifamiliars i de **168,00 €/m²st** per a ús terciari.

L'article 122 de la 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 del Reglament de desenvolupament de la Llei d'Urbanisme, 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 **48,32 €/m²**.

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 2024. Per a la ciutat de Manresa el rang de la zona que li pertoca és A11 i considerarem una quarta categoria d'ubicació:

Valors bàsics dels immobles urbans Agència Tributària de Catalunya **2024**

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	3.438	3.049	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					

A continuació, 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 abril de 2024, aquest valor és del 2,981 % (0,02981).

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 = 239,00 €/m²

Terciari = 168,00 €/m²

Valor urbanístic del sòl: (valor ingressos habitatge lliure) + (valor ingressos terciari) – (valor despeses) = 273.470,97 € + 59.604,72 € - 302.073,91 € = 31.001,78 €

Valor per m² de sòl brut = 31.001,78 € / 641,65 m²sòl brut polígon = **48,32 €/m²s**

Valor per m² de sostre = 31.001,78 € / 1.499,02 m²st aprofitament privat del polígon = 20,68 €/m²st

d'on

Valor ingressos = desglossat en la taula no 3.

Despeses gestió = desglossat en la taula no 5.

Despeses urbanització = desglossat projecte d'urbanització en la taula no 6.

Valor despeses = despeses urbanització + despeses de gestió = 230.430,17 + 41.755,08 = 272.185,25 € x (1 + 0,02981 + 0,08) = 302.073,91 €

Valoració dels sistemes

Per valorar les parcel·les resultants qualificades com a sistemes aplicarem el valor residual de 48,32 €/m²s.

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

Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'ha considerat els següents criteris, recollits –d'altra banda– a l'article 126 del Text refós de la Llei d'Urbanisme:

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).

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.

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.

12. 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 €/ m²s	SÒL m²	EDIFICABILITAT plantes	SOSTRE m²	VALOR €
1	Residencial 1.1a	239 00 / 168 00	252 52	PB+3	971 86	217.059 24
2	Residencial 1.1a	239 00 / 168 00	140 49	PB+J / PB+3	527 16	116.016 45
Superfície			393,01		1.499,02	333.075,69
3	Itineraris de vianants	48 32	248 64			12.013 22
Total			641,65		1.499,02	345.088,91

L'article 122 TRLU es refereix a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització, assenyalant a l'apartat 1r que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació.

L'article 141 RLU disposa que correspon al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si s'escau. Quan el projecte de reparcel·lació conté aquestes determinacions, ha d'establir la participació, en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització, en aquest cas l'administració actuant. Aquesta participació s'ha de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants, ja urbanitzats.

TAULA Nº 4

ADJUDICATARI	VALOR DRETS €	PARCEL·LA ADJUDICADA	SÒL ADJUDICAT m2	SOSTRE ADJUDICAT m2	VALOR UNITARI €	VALOR ADJUDICAT €	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ %	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ €
AJUNTAMENT DE MANRESA	182.786 39	1	252 520	971 860	239 00 / 168 00	217.059 24	18 750	34.272 85
FORUM SA	150.289 30	2	140 490	527 160	239 00 / 168 00	116.016 45	-22 805	-34.272 85

13. 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 quadre precedent i en el plànol número 6 d'aquest Projecte de reparcel·lació, 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 018 SANT BARTOMEU 1 RPL 2003

FINQUES APORTADES	FINCA ADJUDICADA
100% de les finques B, C, F, G, H i I	1

ADJUDICATARI

1	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	252,52 m²
SOSTRE EDIFICABLE	214,30 m² terciari i 757,56 m² habitatge
QUALIFICACIÓ	Residencial centre històric (clau 1.1a)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la residencial, situada a Manresa, al carrer Sant Bartomeu, 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 irregular, amb una superfície de sòl de 252,52 m². Termeneja: al Nord, amb la finca situada al carrer Escodines 41, amb referència cadastral 27 993 19, propietat de la comunitat de propietaris; al Sud, amb el carrer Sant Bartomeu i en una línia de 12,67 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de sistema de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants del polígon, propietat de l'Ajuntament de Manresa; a l'Est, en una línia de 9,64 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de sistema de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants del polígon, propietat de l'Ajuntament de Manresa; i a l'Oest, amb el carrer Sant Bartomeu.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402614.7360	4619679.8138	402616.0079	4619675.3291	402615.2329	4619676.7490	402614.8046	4619678.3088
402614.7608	4619680.1021	402615.9827	4619675.3650	402615.2166	4619676.7897	402614.7981	4619678.3522
402615.2840	4619686.1808	402615.9577	4619675.4010	402615.2006	4619676.8305	402614.7919	4619678.3955
402615.3359	4619686.3564	402615.9330	4619675.4372	402615.1849	4619676.8713	402614.7859	4619678.4390
402617.9140	4619685.6248	402615.9085	4619675.4735	402615.1693	4619676.9123	402614.7802	4619678.4824
402619.2340	4619685.2498	402615.8842	4619675.5100	402615.1541	4619676.9534	402614.7748	4619678.5259
402627.7051	4619682.3268	402615.8602	4619675.5466	402615.1391	4619676.9946	402614.7696	4619678.5694
402628.6475	4619682.0013	402615.8363	4619675.5834	402615.1243	4619677.0358	402614.7648	4619678.6129
402630.7051	4619681.2908	402615.8128	4619675.6203	402615.1099	4619677.0772	402614.7602	4619678.6565
402630.7441	4619681.5388	402615.7894	4619675.6574	402615.0956	4619677.1186	402614.7558	4619678.7001
402635.2021	4619680.6638	402615.7663	4619675.6946	402615.0817	4619677.1602	402614.7518	4619678.7437
402636.9754	4619680.0356	402615.7434	4619675.7319	402615.0680	4619677.2018	402614.7480	4619678.7874
402633.9588	4619670.8773	402615.7207	4619675.7694	402615.0545	4619677.2435	402614.7445	4619678.8311
402621.3930	4619669.2237	402615.6983	4619675.8071	402615.0414	4619677.2853	402614.7412	4619678.8748
402618.9881	4619671.9204	402615.6761	4619675.8449	402615.0284	4619677.3271	402614.7383	4619678.9185
402618.0589	4619672.9615	402615.6542	4619675.8828	402615.0158	4619677.3691	402614.7356	4619678.9622
402618.0575	4619672.9631	402615.6325	4619675.9209	402615.0034	4619677.4111	402614.7332	4619679.0060
402616.7670	4619674.4108	402615.6110	4619675.9591	402614.9913	4619677.4532	402614.7310	4619679.0497

402616.4985	4619674.7121	402615.5898	4619675.9974	402614.9794	4619677.4954	402614.7292	4619679.0935
402616.4984	4619674.7121	402615.5688	4619676.0358	402614.9678	4619677.5376	402614.7276	4619679.1373
402616.4694	4619674.7449	402615.548	4619676.0744	402614.9565	4619677.5800	402614.7262	4619679.1811
402616.4405	4619674.7779	402615.5275	4619676.1132	402614.9454	4619677.6224	402614.7252	4619679.2249
402616.4119	4619674.8110	402615.5073	4619676.1520	402614.9346	4619677.6648	402614.7244	4619679.2687
402616.3835	4619674.8444	402615.4872	4619676.1910	402614.9240	4619677.7074	402614.7239	4619679.3125
402616.3552	4619674.8779	402615.4675	4619676.2301	402614.9138	4619677.7499	402614.7237	4619679.3563
402616.3272	4619674.9116	402615.4479	4619676.2693	402614.9037	4619677.7926	402614.7238	4619679.4002
402616.2994	4619674.9454	402615.4286	4619676.3086	402614.8940	4619677.8353	402614.7241	4619679.4440
402616.2718	4619674.9795	402615.4096	4619676.3481	402614.8845	4619677.8781	402614.7247	4619679.4878
402616.2445	4619675.0137	402615.3908	4619676.3877	402614.8753	4619677.9209	402614.7256	4619679.5316
402616.2173	4619675.0481	402615.3723	4619676.4274	402614.8664	4619677.9638	402614.7267	4619679.5754
402616.1903	4619675.0826	402615.3540	4619676.4672	402614.8577	4619678.0068	402614.7281	4619679.6192
402616.1636	4619675.1173	402615.3359	4619676.5071	402614.8493	4619678.0498	402614.7298	4619679.6630
402616.1371	4619675.1522	402615.3181	4619676.5472	402614.8412	4619678.0929	402614.7318	4619679.7067
402616.1108	4619675.1873	402615.3006	4619676.5873	402614.8333	4619678.1360	402614.7340	4619679.7505
402616.0847	4619675.2225	402615.2833	4619676.6276	402614.8257	4619678.1791	402614.7366	4619679.7942
402616.0589	4619675.2579	402615.2662	4619676.6679	402614.8184	4619678.2223	402614.7360	4619679.8138
402616.0333	4619675.2934	402615.2495	4619676.7084	402614.8114	4619678.2656		

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

La finca adjudicada, assenyalada amb el número 1, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres A, E, F, G, H i J.

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

S'adjudica, per títol de subrogació, en la seva totalitat a l'Ajuntament de Manresa, per la seva aportació del 100% de les antigues finques lletres B, C, F, G, H i I.

DRETS I CÀRREGUES

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 no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ	65,168 %
APORTACIÓ ECONÒMICA	211.650,92 €
VALOR FINCA	217.059,24 €

FINQUES APORTADES		FINCA ADJUDICADA					
100% de les finques A i D		2					
ADJUDICATARI							
1							
NOM	FORUM, SA						
DADES DE LA PARCEL·LA							
SUPERFÍCIE DE SÒL	140,49 m²						
SOSTRE EDIFICABLE	140,49 m² terciari i 386,67 m² habitatge						
QUALIFICACIÓ	Residencial centre històric (clau 1.1a)						
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES							
Parcel·la residencial, situada a Manresa, al carrer Aiguader 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 irregular, amb una superfície de sòl de 140,49 m². Termeneja: al Nord, en una línia de 6,77 metres, amb la finca situada al carrer Escodines 41, amb referència cadastral 27 993 19, propietat de la comunitat de propietaris, en una línia de 4,35 metres, amb la finca situada al carrer Aiguader 16, amb referència cadastral 27 993 04, propietat de la comunitat de propietaris i en una línia de 7,89 metres amb la finca situada al carrer Aiguader 18, amb referència cadastral 27 993 05, propietat de la comunitat de propietaris; al Sud, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de sistema de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants del polígon, propietat de l'Ajuntament de Manresa; a l'Est, en una línia de 4,75 metres, amb la finca situada al carrer Aiguader 18, amb referència cadastral 27 993 05, propietat de la comunitat de propietaris i en una línia de 5,06 metres, amb la finca situada al carrer Aiguader 20, amb referència cadastral 27 993 06, propietat de [REDACTED]; i a l'Oest, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de sistema de comunicació, recorreguts per a vianants, itineraris de vianants del polígon, propietat de l'Ajuntament de Manresa.							
COORDENADES GEOREFERENCIADES							
402643.0018	4619675.0291	402655.3121	4619666.5927	402655.9191	4619671.4097	402648.0019	4619677.7604
402645.0247	4619673.2821	402662.9531	4619665.0796	402656.5131	4619676.1257	402645.5966	4619678.2337
402643.0459	4619670.3057	402663.6931	4619670.0827	402652.2371	4619676.9337	402643.0018	4619675.0291
402655.4371	4619667.5848	402657.1491	4619671.1997	402651.4461	4619677.0827		
CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA							
La finca adjudicada, assenyalada amb el número 2, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres A, B, C i D.							
CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA							
S'adjudica, per títol de subrogació, en la seva totalitat a FORUM, SA, per la seva aportació del 100% de les antigues finques lletres A i D.							
DRETS I CÀRREGUES							
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 no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.							

QUOTA DE PARTICIPACIÓ	34,832 %
APORTACIÓ ECONÒMICA	60.534,33 €
VALOR FINCA	116.016,45 €

Número de Referència:

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

PAUm 018 SANT BARTOMEU 1 RPL 2003

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 no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

VALOR FINCA12.013,22 €

Número de Referència:

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

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

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:

$$\begin{aligned}\text{Honoraris} &= (0,70 \times \text{PEM} \times \text{Cb}/100) + (0,30 \times \text{PEM} \times \text{Cc}/100) \\ &= (0,70 \times 230.430,17 \times 0,06) + (0,30 \times 230.430,17 \times 0,0788) = 15.125,44 \text{ €}\end{aligned}$$

Honoraris = 15.125,44 €

d'on

$$\text{PEM} = 230.430,17 \text{ €}$$

$$\text{Cb} = \text{coeficient aplicable al PEM infraestructura bàsica} = 6,00$$

$$\text{Cc} = \text{coeficient aplicable al PEM infraestructura complementària} = 7,88$$

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:

$$\begin{aligned}\text{Honoraris} &= \text{Hd} \times 0,37 = 0,35 \times \text{honoraris redacció i direcció Projecte urbanització} \times 0,37 = (0,35 \times 15.125,44 \times 0,37) \\ &= 1.958,74 \text{ €}\end{aligned}$$

Honoraris = 1.958,74 €

d'on

$$\text{Hd} = 0,35 \times \text{honoraris redacció i direcció Projecte urbanització}$$

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:

$$\text{Honoraris tècnics} = (\text{Rs} + (\text{N} \times 400)) \times \text{Rd} \times \text{Ka} = (5.000,00 + (13,00 \times 400,00)) \times 1,05 \times 1,79 = 19.170,90 \text{ €}$$

d'on

Rs = factor fix en funció de la superfície

N = nombre de finques

Rd = factor de disparitat de la dimensió

Ka = coeficient d'actualització

Honoraris = 19.170,90 €

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

TAULA Nº 5

DESGLOSAT DESPESES DE GESTIÓ

	PRESSUPOST
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ I DIRECCIÓ D'OBRES	15.125,44
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	19.170,90
COORDINACIÓ SEURETAT I SALUT	1.958,74
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	2.500,00
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS	3.000,00
REGISTRADORS	
	41.755,08

14.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'article 120.5 del TRLUC estableix que les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes, per tant s'han de distribuir entre els adjudicataris, en proporció al seu percentatge de participació en l'adjudicació d'aprofitament resultant de la reparcel·lació.

Cal tenir en compte que la tramitació del present projecte de reparcel·lació és simultània al projecte d'urbanització, que ha estat aprovat definitivament en la sessió de la Junta de Govern Local celebrada el 17 de setembre de 2024. La previsió dels costos d'urbanització és la que es reflecteix a la següent taula:

TAULA Nº 6

ÀMBIT 1. PAUm 018_SBA1 Sant Bartomeu		
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		84.609,45 eur
01 Obra civil		
01 Enderrocs i gestió de residus	2.977,65	
02 Moviment de terres	14.578,95	
03 Sanejament	12.128,02	
04 Instal·lacions	5.880,16	
01 Electricitat	1.186,84	
02 Telecomunicacions	1.981,33	
03 Aigua potable	2.061,78	
04 Gas	296,39	
05 Varis	353,82	
05 Pavimentació	23.668,50	
06 Jardineria	3.708,28	
01 Reg	1.719,78	
02 Plantació	1.006,67	
03 Drenatges	981,83	
07 Mobiliari urbà	7.398,67	
08 Enllumenat	9.678,18	
01 Punts de llum	4.410,14	
02 Cables i xarxa	2.816,97	
03 Obra civil	1.100,75	
04 Varis	1.212,00	
05 Desmuntatge	138,32	
09 Senyalització	839,08	
10 Varis	1.839,45	
11 Seguretat i salut	1.912,51	
01 Proteccions individuals	397,70	
02 Proteccions col·lectives	942,81	
03 Tancament i senyalització d'obra	572,00	
13% DESPESES GENERALS	10.999,23	eur
6% BENEFICI INDUSTRIAL	5.076,57	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	100.685,25	eur
21% IVA	21.143,90	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)	121.829,15	eur
XARXA D'AIGUA		2.828,95 eur
21% IVA	594,08	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)	3.423,03	eur
XARXA ELÈCTRICA		34.966,15 eur
01 Variant	10.750,76	
02 Nou subministrament	24.215,39	
21% IVA	7.342,89	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)	42.309,04	eur
TOTAL ACTUACIÓ	167.561,22	eur
ENDERROC EDIFICACIONS PAU SANT BARTOMEU	111.259,28	eur
TOTAL PRESSUPOST PER A CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ	278.820,50	eur
Aquest pressupost d'execució per a coneixement de l'administració puja a (DOS-CENTS SETANTA VUIT MIL VUIT-CENTS VINT EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS)		

15. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

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

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

Seguidament s'acompanya la 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 m²	SOSTRE m²	C.L.P. €
1	AJUNTAMENT DE MANRESA	65,168	252,52	971,86	211.650,92
2	FORUM, SA	34,832	140,49	527,16	60.534,33
TOTAL			393,01	1.499,02	272.185,25

Manresa, setembre de 2024

Taula 8

COMpte de liquidació provisional

	PARTICIPACIÓ					ADJUDICACIÓ								LIQUIDACIÓ PROVISIONAL				
PROPIETARI	FINCA	SUPERFÍCIE	%	%	DRETS	FINCA	%			VALOR	%	%EXCÉS/		%CONTRIBUCIÓ	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ	
	APORTADA	APORTADA	APORTACIÓ	PARTICIPACIÓ	INICIALS	ADJUDICADA	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	ADJUDICAT	DEFECTE	COMPENSACIONS	DESPESES	URBANITZACIÓ	GESTIÓ		
FORUM, SA	A-D	251,26	39,158	45,122	150.289,30	2	100,00	140,49	527,16	116.016,45	34,832	-	22.805	34.272,85	34,832	80.263,11	14.544,07	60.534,33
AJUNTAMENT DE MANRESA	B-C-F-G-H-I	305,59	47,626	54,878	182.786,39	1	100,00	252,52	971,86	217.059,24	65,168	18,750	34.272,85	65,168	150.167,06	27.211,01	211.650,92	
AJUNTAMENT DE MANRESA (vicari)	E-J	84,80	13,216															
AJUNTAMENT DE MANRESA						3		248,64										
		641,65	100,00	100,000	333.075,69			641,65	1.499,02	333.075,69	100,000		-	100,000	230.430,17	41.755,08	272.185,25	

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	1/4.000	01situació.dwg
02		ÀMBITS URBANITZACIÓ	1/1.000	02àmbitsurbanització.dwg
03		ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000	03topoipropietat.dwg
04		PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ	1/1.000	04planejament.dwg
05		FINQUES APORTADES	1/1.000	05aportades.dwg
06		FINQUES ADJUDICADES	1/1.000	06adjudicades.dwg
07		SUPERPOSICIÓ FINQUES INICIALS SOBRE FINQUES RESULTANTS	1/1.000	07superposició.dwg
08		AFECTACIONS URBANÍSTIQUES	1/1.000	08afectacions.dwg



ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAUM 018 SANT BARTOMEU 1

1/2.000

L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

SEPTEMBRE DE 2024

FULL 1 DE 8

01

SITUACIÓ





FINCA	PROPIETAT
A	FORUM, SA
B	AJUNTAMENT DE MANRESA
C	AJUNTAMENT DE MANRESA
D	FORUM, SA
E	AJUNTAMENT DE MANRESA
F	AJUNTAMENT DE MANRESA
G	AJUNTAMENT DE MANRESA
H	AJUNTAMENT DE MANRESA
I	AJUNTAMENT DE MANRESA
J	AJUNTAMENT DE MANRESA

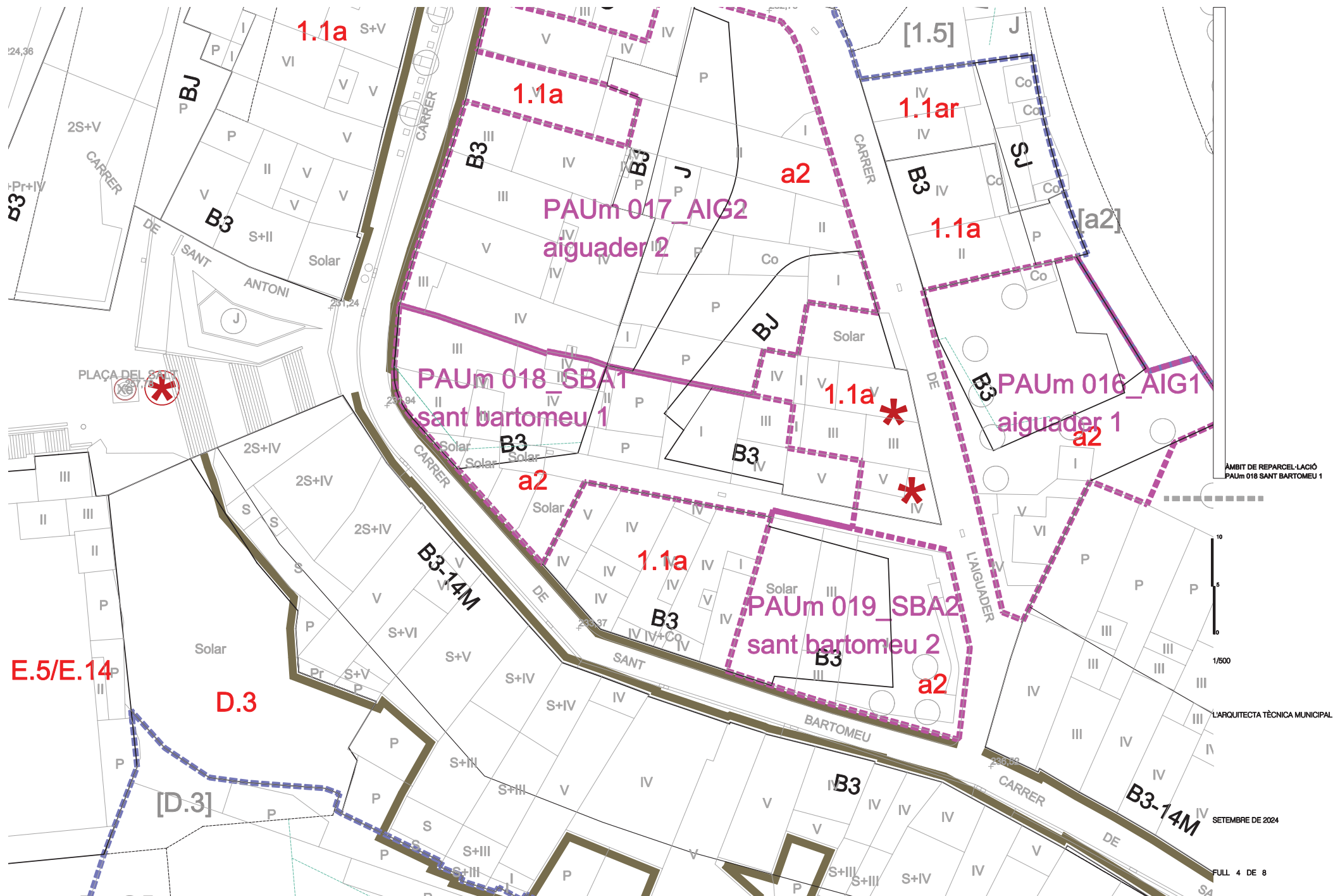
ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAUm 018 SANT BARTOMEU 1

1/500

L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

SETEMBRE DE 2024

FULL 3 DE 8



III. ANNEX - ENDERROC EDIFICACIÓ FINCA I

Resolució núm. 5302 del sisè tinent d'alcalde, a proposta de Jesús Alonso Sáinz, regidor delegat d'Habitatge, Centre històric i Llicències, de 2 d'abril de 2024 en relació amb l'expedient LLI.RUI2023000004 per la qual es declara conclòs el procediment de ruïna, LLI.RUI/4-23, instruït a la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA en relació a l'edificació situada al c/ Sant Bartomeu, núm. 9, en haver cessat les causes que el varen motivar, fet que es constata mitjançant l'enderroc de l'edificació esmentada, amb caràcter subsidiari per part de l'Ajuntament, i amb càrrec a la propietat.

RESOLUCIÓ

Carles García Estany, sisè tinent d'alcalde, a proposta de Jesús Alonso Sáinz, regidor delegat d'Habitatge, Centre històric i Llicències, en relació amb l'expedient de referència, dicto aquesta resolució, que es basa en els fets i fonaments de dret següents:

Fets

1. Per Resolució núm. 11751 de data 5 de juliol de 2023 es va instruir expedient de ruïna per causa tècnica i urbanística de l'edifici situat al carrer Sant Bartomeu, núm. 9, propietat de la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB), amb CIF A86602158, ordenant el seu enderroc en el termini de 7 dies, havent d'informar en 24 hores des de la notificació la seva intenció/previsió de portar a terme aquest enderroc.
2. Aquesta resolució va ser degudament notificada en data 12/07/2023 per mitjà del sistema eNotum.
3. En data 13/07/2023, EMAIS SERVICIOS INTEGRALES, SL, amb CIF B70304670, en nom i representació de SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, SL, amb CIF B66082629, i aquesta en nom de SAREB SA, van presentar un escrit, RE 2023060937, manifestant la seva conformitat amb l'ordre d'execució dictada en relació a l'immoble del c/ Sant Bartomeu, 9, però que davant la impossibilitat tècnica de portar a terme l'execució dels treballs d'enderroc ordenats en un termini tant breu, demanaven que ho executés l'Ajuntament de forma subsidiària sense perjudici del rescabament de les despeses a la propietat.
4. Valorada favorablement la petició per part dels serveis tècnics municipals, es dicta la resolució núm. 12283 de data 18/07/2023 ordenant l'execució subsidiària amb caràcter emergent, i amb càrrec a la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, l'ordre d'enderroc dictada en 5 de juliol de 2023 en relació a l'edifici situat al c/ Sant Bartomeu, núm. 9, atesa la situació de risc per la seguretat de la via pública i per trobar-se el carrer tallat al pas de vehicles i vianants.

Així mateix, s'informava a la interessada que el pressupost estimat dels treballs d'enderroc de l'edifici era de 24.825 euros (IVA exclòs), sense perjudici de les modificacions que pugui comportar la liquidació definitiva.

5. Els serveis tècnics municipals han informat en data 25/03/2024, que les obres estan finalitzades i que per tant es pot donar per conclòs l'expedient.

Aquestes obres han estat efectuades subsidiàriament per part de l'Ajuntament, encarregades a l'empresa CONTROL DE DERRIBOS SL, i l'import total de l'actuació ha estat de TRENTA MIL TRENTA-VUIT euros amb VINT-I-CINC cèntims (30.038,25 euros) (IVA inclòs).

Fonaments de dret

1. El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, disposa en els seus articles 15 i 16, que el dret a la propietat del sòl comporta el deure de conservar-lo en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles.
2. El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, estableix a l'article 197 els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació que recauen en els propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions.

3. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 38 faculta als ens locals per ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin per a fer complir a les persones propietàries els deures legals de conservació i rehabilitació.
4. El Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya, aprovat pel Decret 64/2014, estableix en els seus articles 77 i següents, el contingut i procediment per dictar ordres d'execució per fer complir el deure legal de conservació i rehabilitació dels immobles.
5. L'execució en via subsidiària de les obres d'enderroc executades amb caràcter d'emergència de la finca situada al c/ Sant Bartomeu, núm. 9, ha ocasionat a l'Ajuntament unes despeses que ascendeixen a un total de 30.038,25 euros. Aquestes despeses les ha d'assumir la propietat de l'edificació objecte de la ruïna, d'acord amb l'article 102 de la Llei 39/2015, del Procediments Administratiu Comú de les Administracions Públiques, que regula l'execució subsidiària.
6. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya disposa en el seu article 197.3 que la competència per a la resolució d'aquest expedient correspon a l'alcalde, en relació amb l'article 21.1.s de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Règim Local i m'ha estat conferida per la delegació efectuada per Resolució de l'alcalde número 11378, del 23 de juny del 2023, publicada en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 27 de juny de 2023.

I en base als fets i fonaments exposats, RESOLC:

- 1r. **DECLARAR CONCLÒS** el procediment de ruïna, LLI.RUI/4-23, instruït a la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, amb CIF A86602158, en relació a l'edificació situada al c/ Sant Bartomeu, núm. 9, amb ref. cad. 2799314, en haver cessat les causes que el varen motivar, fet que es constata mitjançant l'enderroc de l'edificació esmentada, amb caràcter subsidiari per part de l'Ajuntament, i amb càrrec a la propietat.
- 2n. **INSTRUIR procediment de rescabament i REQUERIR** a la societat a la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (, amb CIF A86602158, per tal que faci efectiu el pagament de **30.038,25 euros** en concepte de despeses que ha comportat l'execució subsidiària.
- 3r. **INFORMAR** a la persona obligada al pagament de les despeses, que el seu import s'ha de satisfer dins dels terminis i en els llocs de pagament que s'indiquen en el document de pagament que s'adjunta a la notificació d'aquesta resolució. No obstant això, els primers deu dies del termini es consideren d'audiència i per tant, en aquest termini pot consultar l'expedient i formular les al·legacions que tingui per convenients. En cas de formular-ne, quedaria suspesa l'executivitat del requeriment fins que fossin resoltes les al·legacions.

Signat electrònicament	Signat electrònicament	Signat electrònicament
per: JESÚS ALONSO	per: CARLES GARCIA	per: JOSE LUIS
SAINZ	ESTANY	GONZALEZ LEAL
Data: 29/03/2024	Data: 02/04/2024	Data: 02/04/2024
12:21:38	9:56:20	19:34:20
Raó: Ho proposo	Raó: Ho resolc	Raó: En dono fe
Lloc: Manresa	Lloc: Manresa	Lloc: Manresa