

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

Signat digitalment per JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL - DNI [REDACTED] (SIG)
Motiu: Aprobat definitivament per la
Junta de Govern Local de 17 de juny de
2025. El Secretari general
Data: 2025.06.19 10:05:06 +02'00'



Text Refós del Projecte de reparcel·lació voluntària

PAU 040 CALLÚS

MARÇ 2025

Manresa

El present Text refós del Projecte de reparcel·lació del PAU 40 Callús de la ciutat de Manresa ha estat redactat per BARCELONA DISSENY URBANÍSTIC S.L.P i COLOMER - RIFA S.L.P

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ	
Toni Magín Simon	advocat. Barcelona Disseny Urbanístic SLP
Ramón Colomer Oferil	Arquitecte. Colomer Rifa SLP
EQUIP TÈCNIC	
Dani Sala Estévez	Arquitecte tècnic.
Anna Vidal González	arquitecta tècnica.
ASSESSORAMENT JURÍDIC URBANÍSTIC	
Sònia Berlanga Font	advocada. Barcelona Disseny Urbanístic SLP

El Promotor del Present Projecte és:

PAL BEACH GESTIO S.A amb CIF A17564170 i amb Domicili a 17230 Palamós Carrer A núm. 33.

AJUNTAMENT DE MANRESA amb CIF P-0811200-E i amb domicili a Pl. Major 1 08241 Manresa

Manresa, Març de 2025

Signatura

 ANTONI MAGIN (R: B67315986)	Firmado digitalmente por ANTONI MAGIN (R: B67315986) Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=freg08005 / HojaB-529160 / Tomo:46733 / Folio:98 / Fecha:29/01/2019 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES givenName=ANTONI, sn=MAGIN SIMON, cn=ANTONI MAGIN (R: B67315986), 2.5.4.97=VATES-B67315986, o=BARCELONA DISSENY URBANISTIC S.L.P., c=ES Fecha: 2025.03.27 15:14:10 +01'00' Versión de Adobe Acrobat: 2025.001.20435	RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6	Firmado digitalmente por RAMON COLOMER OFERIL / num:17844-6 Fecha: 2025.03.27 15:28:13 +01'00'
---	---	---	---

I.	MEMÒRIA	6
1.	BASES LEGALS.....	6
2.	PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA	8
3.	CARACTERÍSTIQUES DEL PAU 040 CALLÚS.....	8
4.	IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE	10
–	Àmbit i superfície.....	10
–	Estat actual.....	10
5.	DRETS DELS PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES	10
6.	CRITERIS DE PARCEL·LACIÓ.....	11
7.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	11
–	Indemnitzacions en metàl·lic	12
8.	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I APORTADES. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.....	12
–	Criteris de valoració de les finques resultants	12
–	Criteris de valoració de les finques aportades.....	14
–	Distribució de beneficis i càrregues.....	18
9.	VALORACIÓ	19
–	Mètode de càlcul	19
–	Valor residual net del sòl	19
–	Valor residual brut en hipòtesi de sòl pendent d'urbanitzar	22
–	Valor residual brut 32,78% que li correspon al Ajuntament per defecte d'adjudicació.....	23
10.	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	23
–	Pressupost provisional de les obres d'urbanització	23
–	Despeses de redacció de projectes i assistència tècnica.....	23
–	Despeses de gestió.....	24
–	Indemnitzacions en metàl·lic	24
–	Resum dels costos d'urbanització previstos.....	24
11.	DISTRIBUCIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.....	25
12.	IDENTIFICACIÓ DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ EXCLOSES DE LA REPARCEL·LACIÓ	25

13.	DRETS DE REALLOTJAMENT	25
14.	PARCERS I ARRENDATÀRIS	25
15.	ADJUDICACIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT EN VALOR ECONÒMIC	25
16.	PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT	25
17.	CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES	26
18.	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	31
II.	CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL.....	32
III.	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	33
IV.	PLÀNOLS.....	34
V.	VALORACIÓ DE REPERCUSSIÓ SOSTRE TERCARI.....	40
VI.	CERTIFICACIONS REGISTRALS	42

I. MEMÒRIA

1. BASES LEGALS.

Aquest Projecte de Reparcel·lació es redacta d'acord amb el que estableixen els següents textos legals:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les seves modificacions (en endavant TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU)
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (en endavant RLS).
- Decret 64/2014 de 13 de Maig de Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, pel que s'aprova el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant TRLSRU).
- El Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, 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 dels actes de naturalesa urbanística (en endavant RH)
- Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprovat pel Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (modificats per la Llei 13/2015, de 24 de juny).

En els aspectes hipotecaris, s'ha tingut present el *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, per el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*

D'acord amb les determinacions contingudes als articles 46 118, 119, 124, i ss. del Text Refós de la Llei d'urbanisme i dels articles 130, 138, 139, 140 i 164 del Decret

305/2006 del 18 de juliol del 2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre reparcel·lació voluntària.

Aquesta iniciativa es formula per tots els propietaris de les finques incloses dins el PAU 040. Pel que tal com estableix l'article 130 del TRLUC i el 164 del RLUC, no es necessària la Constitució de la Junta de Compensació.

La reparcel·lació voluntària es formalitzarà mitjançant l'atorgament d'una escriptura pública, amb la proposta de reparcel·lació voluntària.

De conformitat amb l'article 167 que ens remet al 164 del RLUC, totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària. En el present cas al ser un propietari privat únic i l'Ajuntament de Manresa els que ostenten la titularitat de les finques incloses dins el PAU, recau en dit propietari la responsabilitat pròpia de la Junta i de comú acord fan la proposta de reparcel·lació voluntària.

Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 119 i 128 de la Llei d'urbanisme. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

El Polígon d'actuació que es gestiona es fa pel sistema de reparcel·lació per compensació, tal com es va acordar en Junta de Govern de data 31 de Gener del 2024 on es va acordar de forma definitiva la substitució de la modalitat de cooperació per la de compensació com a sistema d'actuació.

Atenent a que cap de les finques coincideix amb les finques resultants, s'ajusten les mateixes a l'alineació que defineix el POUM, si bé de la finca resultant amb aprofitament privat se'n confirma la titularitat. En el cas de les resta de finques aportades de propietat del Ajuntament de Manresa, les mateixes es segreguen de les seves finques matriu i conformen una nova finca que donarà lloc a una finca de resultat.

El projecte de reparcel·lació voluntària es redacta d'acord amb el que determinen els articles 124, 125, 126 i 130 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, referents al sistema d'actuació

urbanística per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, així com els article 130 i ss, 144 i ss i 164, del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per decret 305/2006, de 18 de juliol.

2. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

Aquest Text Refós del Projecte de reparcel·lació inclou les prescripcions, que consten al informe emès pels tècnics del Servei d'Urbanisme, durant el termini d'informació pública. Dins aquest termini no s'ha rebut cap al·legació ni cap altre prescripció que s'hagi d'incorporar al present Text Refós.

El planejament que s'executa amb el present Projecte de reparcel·lació és l'àmbit PAU 040 Callús del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 6 de Juny del 2017, verificat el Text Refós per dita Comissió en data 26 de Setembre del 2017. La fitxa del àmbit és la següent:

040 CAL callús PAUm			Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla	
Àmbit			Cessions	
Delimitació			Sòl públic	
Comprén els terrenys amb front al carrer Puigmal que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb l'objectiu de supeditar el seu desenvolupament a la urbanització de part d'aquest carrer amb les característiques que se li preveuen			Aprofitament	
Superfície			—	
2.110,77 m ²			D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic	
Condició de sòl urbà			no consolidat	
Objectius			Condicions de gestió i execució	
Assolir la urbanització de part del carrer Puigmal amb una amplada que permeti el correcte desenvolupament d'aquest vial que ha d'esdevenir frontera del creixement urbà pel sector de Puigberenguer. Determinar uns usos dotacionals que puguin complementar l'oferta de dotacions públiques de l'illa on se situen els terrenys			Sistema d'actuació	
Condicions d'ordenació, edificació i ús			Obres d'urbanització	
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat			El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.	
Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són			Etapas execució	
Sòl públic mínim			Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon sexenni del Pla d'ordenació	
Viarial				
Espais lliures				
Equipaments				
Sòl privat mínim				
1.428,39 m ²				
Edificabilitat				
Edificabilitat total			2.143 m ² st	
Edificabilitat residencial			m ² st	
Edificabilitat altres usos			2.143 m ² st	
Habitatges				
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública			m ² st	
Sostre mínim habitatge protecció pública			%	
Règim general			%	
Règim concertat			%	
Sostre màxim habitatge renda lliure			m ² st	
Nombre màxim d'habitatges				
Nombre mínim habitatges protecció pública			0 unitats	
Nombre màxim habitatges renda lliure			0 unitats	
Criteris d'ordenació			El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de serveis comunitaris en ordenació oberta (clau 3.2)	

89

3. CARACTERÍSTIQUES DEL PAU 040 CALLÚS

D'acord amb el POUM, les característiques del PAU 040 són les següents:

Superfície de l'àmbit:	2.110,77 m ²
Sòl públic vials	682,38 m ²
Sòl privat	1.428,39 m ²

El recent amidament ha permès constatar la superfície real del polígon ajustat als límits del POUM que és de 2.110,82 m² i la seva distribució és la següent:

Superfície de l'àmbit:	2.110,82 m ²
Sòl públic vials	680,45 m ²
Sòl privat	1.430,37 m ²

D'acord amb l'article 19 de les Normes urbanístiques, el POUM de Manresa, conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística els quals venen reflectits en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes urbanístiques corresponents.

El més destacat del PAU 40 Callús és que no té l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. El sistema d'actuació inicialment era el de Cooperació, sistema que es va substituir pel de Compensació bàsica.

A través del present projecte es pretén ordenar l'àmbit de referència, amb les següents finalitats:

- a) Ordenar urbanísticament les finques resultants segons l'àmbit de gestió vigent en relació al Planejament.
- b) La transmissió si s'escau de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- c) Assolir la urbanització de part del carrer Puigmal.

El PAU 040 Callús és l'àmbit de sòl urbà no consolidat que comprèn els terrenys amb front al carrer Puigmal dels que en manca la seva completa urbanització.

L'Àmbit objecte de la present reparcel·lació el conformen la totalitat de les finques incloses dins el PAU 040, dues de propietat de l'Ajuntament i una de propietat privada. Les finques aportades de titularitat municipal es segreguen de la resta de finca i conformen una nova finca de resultat, ordenant urbanísticament les mateixes

i urbanitzant l'àmbit tot compensant al Ajuntament el defecte d'adjudicació per la seva substitució econòmica.

4. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

– Àmbit i superfície

La superfície del PAU 040 comprèn els terrenys que han de ser objecte de reparcel·lació i d'urbanització.

L'objecte del present Projecte de Reparcel·lació és establir el marc de referència on fer efectiva la distribució dels beneficis i les càrregues derivats de les determinacions establertes en el PAU 040, per tal de segregar, consolidar i confirmar els terrenys destinats a sistema viari, i els terrenys amb aprofitaments establerts en el planejament que s'executa. El sòl d'aprofitament privat resultant s'ordenarà segons la zona de serveis comunitaris en ordenació oberta clau 3.2. Dita clau es troba regulada en la Subsecció 2 article 245 i s.s en el que el seu article 247 regula les condicions de l'ordenació i l'edificació, establint en el seu punt 1 que la superfície mínima de la parcel·la es correspon a la unitat de zona. Pel que el present projecte de reparcel·lació confirma l'adjudicació de la totalitat de la finca resultant amb aprofitament privat a Palbeach gestió s.a, establint una compensació econòmica per defecte d'adjudicació a favor del Ajuntament de Manresa. Això també ve determinat pel fet que el producte immobiliari resultant perdria valor si es fes unitats resultants de més reduïda dimensió. Així mateix essent el present projecte de reparcel·lació Voluntària i en base al article 126.1 del TRLU, la totalitat de propietaris han acordat per unanimitat els punts que contempla el present Projecte de Reparcel·lació.

– Estat actual.

Tots els sòls inclosos en l'àmbit a reparcel·lar son terrenys erms sense ús.

Dins de l'àmbit a reparcel·lar no hi ha edificacions, ni real·lotjaments ni indemnitzacions a fer efectives per cap concepte.

5. DRETS DELS PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES

En el present projecte hi ha un únic propietari privat i l'Ajuntament de Manresa que aporta finques amb drets a participar en l'equidistribució de beneficis i càrregues.

Pel que la totalitat de drets aportats pertanyen a l'Ajuntament de Manresa i a Pal Beach Gestió s.a, promotors del present Projecte. L'Ajuntament aporta drets que li proporcionen el 32,78% i Pal Beach Gestió s.a drets que li proporcionen un 67,22%.

Tenint en compte les mesures de les finques aportades, els drets són els del quadre següent:

DRETS APORTATS				
Projecte de reparcel·lació PAU 040 CALLÚS MANRESA				
PROPIETARI	PARCEL·LA	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE DINS ÀMBIT	DRETS
PALBEACH GESTIO SA	A1	65579	1.418,96 m2	67,22%
AJUNTAMENT DE MANRESA	A2	56569	409,32 m2	19,39%
	A3	4713	282,54 m2	13,39%
TOTAL			2.110,82 m2	100,00%

6. CRITERIS DE PARCEL·LACIÓ

Donat que la present reparcel·lació en part confirma les titularitats de les finques amb aprofitament privat i segrega les finques qualificades com a sistema viari per conformar una nova resultant, es compleixen amb l'article 247 del POUM, que estableix les següents condicions de parcel·lació:

Article 247. Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. **Superfície mínima de parcel·la.** La superfície mínima de parcel·la es correspon a la unitat de zona.
2. **Índex d'edificabilitat.** 1,5 m²st/ m²s.
3. **Ocupació màxima.** L'ocupació màxima serà del seixanta per cent (60%).

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris generals d'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació s'ajusten als articles 124 del TRLUC i 164 del Reglament de desplegament del TRLUC (D. 305/2006). La superfície que es considera per calcular els drets del propietaris, és la que resulta de l'amidament de les finques aportades. Els drets que corresponen a cada una de les finques s'ha calculat referint la seva superfície real i a la superfície total de l'àmbit del Polígon d'Actuació.

Pel què fa a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, el POUM de Manresa allibera a aquest PAU del compliment de dita

obligació. Dels drets que li correspon a l'Ajuntament com a aportador de finques, li podria correspondre una participació indivisa en la finca resultant R-1 en una proporció d'un 32,78%, havent d'assumir les corresponents despeses d'urbanització. Donat que es planteja una reparcel·lació voluntària afegit a que el producte immobiliari resultant es desmereixeria si s'adjudiquen proindivisos de les finques i en virtut de l'article 126.1 d): ***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.***

Pel que el present projecte, valora que no es permet adjudicar parcel·les independents i que adjudicar parcel·les en proindivís faria d'especial complexitat el desenvolupament del àmbit i el futur projecte urbanístic, per aquest motiu es determina una indemnització en metàl·lic a favor de l'Ajuntament de Manresa. Igualment, no és d'interès ni de l'Ajuntament ni del propietari de la resultant R-1 tenir un proindivís de la finca, i al ser un projecte de reparcel·lació voluntària on es poden determinar per unanimitat acords, i amb la intenció d'augmentar el patrimoni municipal d'habitatges, s'ha acordat per unanimitat substituir el percentatge del proindivís en el seu equivalent econòmic a favor de l'Ajuntament de Manresa.

– Indemnitzacions en metàl·lic

Tal com s'ha exposat i en aplicació dels articles 124, 125 i 126 TRLU i 139 i 164 i ss RLU, es preveu el supòsit de substitució dels drets a favor de l'Ajuntament per una indemnització en metàl·lic, en substitució de l'adjudicació de finques.

8. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I APORTADES. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

– Criteris de valoració de les finques resultants

Per a la valoració de les parcel·les resultants s'han d'aplicar les regles de ponderació establertes per l'article 37 del TRLUC, juntament amb l'article 36 del Reglament del TRLUC (D. 305/2006).

D'acord amb l'article 126 del TRLUC, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris

objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions. En el cas del PAU 040 es realitza la valoració segons els criteris establerts en la legislació aplicable.

En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37. De manera que el dret dels propietaris, si no hi ha acord, 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 com es dona en el present projecte.

La valoració es refereix a l'inici del procediment, que correspon a la presentació del projecte de reparcel·lació per a la seva aprovació.

L'article 126.1.b del text refós de la Llei d'Urbanisme estableix els següents criteris de valoració de les finques resultants dels projectes de reparcel·lació:

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

[...]

*b) **Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades**, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.*

[...]

La valoració de les finques resultants serà proporcional a l'aprofitament urbanístic atorgat d'acord amb el règim urbanístic del PAU 040, segons la definició de l'article 37 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.; i l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'article 140 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix el criteri de valoració de les finques resultants de la següent manera:

Article 140 Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

En el cas de la present reparcel·lació, no s'escau la ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització, donat que hi ha una única finca resultant i qualificació urbanística única.

L'article 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix el següent

Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

– Criteris de valoració de les finques aportades

La valoració de les finques aportades al procés reparcel·latori correspon al seu valor urbanístic i aquest es determinarà, d'acord amb el previst a l'article 40 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. («BOE» 261, de 31-10-2015.), aplicant el seu valor de repercussió.

Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació

d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per 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 parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

[...]

El RD 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl estableix el següent:

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

L'article 22 indica que el valor del sòl s'obté pel mètode residual estàtic i, en cas d'haver-hi pendent despeses d'urbanització també s'ha de considerar aquesta circumstància. Les fórmules a aplicar són les següents:

Fórmula d'obtenció del valor residual estàtic.

$$\boxed{VRS = (Vv/K) - Vc}$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les 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. L'esmentat coeficient K té amb caràcter general un valor d'1,40, i pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Donat que les parcel·les no estan completament urbanitzades, per a obtenir el valor brut del sòl es descompten del valor del sòl determinat segons la fórmula anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (VRS).

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

La taxa lliure de risc és de TLR = **2,777%** d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

22926 Resolución de 4 de noviembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Octubre de 2024

Tipo de Referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,777

Madrid, 4 de noviembre de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

La prima de risc, d'acord al quadre de l'annex IV del Reglament de valoracions de la Llei de sòl, té el següent percentatge:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

– **Distribució de beneficis i càrregues**

La distribució de beneficis i càrregues del projecte de reparcel·lació s'estableix amb les següents criteris:

- S'adjudica la finca amb aprofitament privat a favor de PAL BEACH GESTIO S.A.
- Es substitueix el dret d'aprofitament privat del Ajuntament per una indemnització en metàl·lic.
- L'únic propietari de finca resultant d'aprofitament privat, té l'obligació de fer front al pagament de tots les despeses d'urbanització alliberant al Ajuntament de Manresa de pagament donat que s'ha compensat econòmicament el seu defecte d'adjudicació amb deducció de la part que li correspondria assumir.

9. VALORACIÓ

– Mètode de càlcul

El mètode de càlcul per a obtenir el valor del sòl net urbanitzat és el residual estàtic, o procediment d'anàlisi d'inversions amb valors actuals en el que no es té en compte el temps transcorregut des de la data de la valoració fins a la finalització de l'edificació, i en el que s'estima un termini per a començar l'edificació no superior a 1 any.

– Valor residual net del sòl

D'acord amb el que s'ha definit en els apartats anteriors de criteris de valoració, cal determinar el valor de venda del metre quadrat d'edificació, el coeficient k, i el valor de la construcció, per a obtenir el corresponent valor de repercussió, al qual se li aplicarà l'edificabilitat assignada pel planejament.

Valor en venda de serveis comunitaris

Per a determinar el valor en venda del producte immobiliari acabat de serveis comunitaris, s'ha assimilat aquest producte a un ús terciari o comercial. En aplicació de l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl, s'ha realitzat un estudi de mercat d'immobles amb aquells usos a Manresa, aplicant un seguit de coeficients de ponderació per a ajustar-se a les característiques de l'immoble que resulta del desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PAU 040.

Així, una vegada seleccionades les 6 mostres més representatives de construccions comercials o terciàries a la venda, s'han aplicat els següents coeficients homogeneïtzadors:

- a) Localització

Atès que totes les mostres es corresponen a immobles situats a Manresa, no es pondera per localització (coeficient 1,00).

- b) Ús

Els immobles de l'estudi admeten usos comercials i/o terciaris, pel que no s'escau la ponderació per usos (coeficient 1,00).

- c) Configuració geomètrica de la parcel·la

No es té en compte cap coeficient de ponderació, al considerar-se que la forma de les parcel·les de les mostres poden assimilar-se a les del polígon d'actuació (coeficient 1,00).

- d) Tipologia i paràmetres urbanístics

Es pondera la tipologia de les mostres, les quals es corresponen a locals comercials en planta baixa en edificis amb altres usos. Es pondera com segueix:

- Usos comercials en edificació exclusiva, coeficient 1,00.
- Usos comercials en connivència amb usos residencials en plantes pis, coeficient 1,25.

- e) Superfície construïda

Partint que l'edificabilitat màxima que admet el polígon d'actuació és de 2.143 m² de sostre, i que la repercussió és inversament proporcional a la superfície (major repercussió en menor sostre construït), es considera:

- Superfície inferior a 750 m², coeficient 0,80.
- Superfície entre 750 i 1.000 m², coeficient 0,85.
- Superfície entre 1.000 i 1.250 m², coeficient 0,90.
- Superfície entre 1.250 i 1.500 m², coeficient 0,95.
- Superfície entre 1.500 i 2.500 m², coeficient 1,00.

- f) Antiguitat i estat de conservació

D'acord amb l'article 24.2 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl, per a l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzen els

coeficients correctors que resulten de l'aplicació de la taula de l'annex II, a partir de la fórmula:

$$Vv' = Vv \cdot (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta i \cdot F)$$

En què:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

Als efectes de la determinació del coeficient β , se segueixen els criteris que estableix l'apartat 4 de l'article 18 d'aquest Reglament.

- g) Qualitat de l'edificació

Es pondera si la construcció de la mostra és anterior o posterior a l'any 2006, data en que va entrar en vigor el Codi Tècnic de l'Edificació, i consegüentment unes exigències constructives a considerar. Així, s'aplica:

- Edificació executada amb requisits CTE (2006 o posterior), coeficient 1,00.
- Edificació executada prèviament a l'entrada en vigor CTE, coeficient 1,15.

- h) Gravàmens i càrregues

No es té constància de l'existència de gravàmens i/o càrregues en les mostres pel que únicament es contempla el coeficient 1,00.

- i) Data de presa de mostres

Totes les mostres s'han obtingut el mes de juny de 2024, pel que totes elles contemplen el coeficient 1,00.

- j) Procedència de l'oferta

Es té en compte el benefici immobiliari (3%) d'aquelles ofertes que no provenen d'un particular, preveient:

- Oferta a través d'un API, coeficient 0,97.
- Oferta d'un particular, coeficient 1,00.

La relació de les mostres seleccionades i l'aplicació dels coeficients en cada cas són els que s'inclouen en l'annex I d'aquest document. En base a dites mostres i ponderació, el valor de venda d'edificació comercial i/o terciària es fixa en **1.081,30 €/m2 construït**.

Coeficient k

El valor del coeficient k s'ha establert en **1,20** d'acord amb l'apartat 2.a) de l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Costos de Construcció

S'adopten els costos de construcció editats pel Boletín Económico de la Construcción del segon trimestre de 2024 corresponents a un edifici industrial:

El cost de construcció considerat es de **582,01 €/m2st**.

Valor residual net

Amb els anteriors valors, en resulta el següent valor de repercussió:

$$VRS = V_v / K - V_c = (1.081,30 \text{ €/m}^2 / 1,20) - 582,01 = 319,08 \text{ €/m}^2$$

Aplicant l'edificabilitat màxima del polígon d'actuació, el valor residual net de dit polígon es fixa en:

$$V_{Sn} = 319,08 \text{ €/m}^2 \times 2.143 \text{ m}^2 = 683.788,44 \text{ €}$$

– **Valor residual brut en hipòtesi de sòl pendent d'urbanitzar**

Per a determinar el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar es tenen en compte les despeses d'urbanització, la taxa lliure de risc i la prima de risc, d'acord amb el que es determina en l'article 22.3 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl,

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

D'acord amb el compte de liquidació provisional, les despeses pendents de materialització es valoren en 181.857,68 €.

Tenint en compte la taxa lliure de risc i la prima de risc, el PAU 040 disposa d'un valor residual brut amb resultat positiu a l'efecte de la seva viabilitat, com segueix:

$$V_{So} = 683.788,44\text{€} - 181.857,68 \cdot (1 + 0,0277 + 0,12) = 475.057,65 \text{ €}$$

- **Valor residual brut 32,78% que li correspon al Ajuntament per defecte d'adjudicació.**

Tal com s'ha exposat tenint en compte la taxa lliure de risc i la prima de risc, el PAU 040 disposa del valor residual brut següent:

$$V_{So} = 683.788,44\text{€} - 181.857,68 * (1 + 0,0277 + 0,12) = 475.057,65 \text{ €}$$

L'Ajuntament de Manresa, per la seva aportació, li correspondria un percentatge del 32,78% del valor de les finques resultants, així mateix la finca que s'adjudicaria teòricament al Ajuntament hauria de participar en el just equilibri de beneficis i càrregues pel que li correspondria el pagament de les despeses d'urbanització corresponent al seu 32,78% de participació.

Al Ajuntament pel seu defecte d'adjudicació li correspon una indemnització de **475.057,65 * 32,78%= 155.723,90 €**

10. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El cost de les obres d'urbanització del PAU 040 Callús que es consideren són les que es determinen al projecte d'Urbanització que es troba en fase de tramitació, que suma l'import de 97.942,68 € iva exclòs. Tot i això, els costos d'urbanització definitius es justificaran amb la liquidació de les obres una vegada executades.

– **Pressupost provisional de les obres d'urbanització**

El cost de les obres d'urbanització correspon a la vialitat i als serveis, amb un cost de 97.942,68 €.

– **Despeses de redacció de projectes i assistència tècnica**

Els pressupostos de les diferents despeses es desglossen de la següent manera:

Aixecament topogràfic: 1.118,00€

Projecte d'Urbanització: 17.433,00€

Direcció facultativa i d'execució de les obres d'urbanització: 12.104,00€

Part Tècnica Projecte de reparcel·lació: 3.935,00€

Part Jurídica Projecte de reparcel·lació: 23.850,00€

Coordinació de Seguretat i Salut: 1.956,00€

Estudi de Contaminació del sòl i geològic: 10.019,65€

Total: 70.415,00 € iva exclòs.

– **Despeses de gestió**

Les despeses de gestió considerades són les d'inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat, així com les derivades de la publicació d'anuncis i certificats del Registre de la Propietat per la inscripció de nota marginal prèvia a la reparcel·lació, taxes de connexió a la xarxa de sanejament. S'estima que els conceptes anteriors, juntament amb les publicacions de les aprovacions definitives i les despeses previstes d'inscripció al registre comportaran unes despeses de gestió de 13.500 € iva exclòs.

– **Indemnitzacions en metàl·lic**

Diferències d'adjudicació

Hi ha diferències d'adjudicació al ser adjudicada la finca resultant al propietari privat procedint al pagament a favor del Ajuntament de Manresa del seu defecte d'adjudicació.

Construccions

No hi ha construccions indemnitzables.

Plantacions

No hi ha plantacions indemnitzables.

– **Resum dels costos d'urbanització previstos**

Per la finca resultant R-1 , la afectació registral als costos d'urbanització es de 181.857,68 €.

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	82.304,77 €
13 % Despeses Generals	10.699,62 €
6 % Benefici Industrial	4.938,29 €

Despeses	83.915,00 €
TOTAL AFECCIÓ.....	181.857,68 €

A la liquidació definitiva s'acreditaran les despeses reals

11. DISTRIBUCIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

Seràn assumits íntegrament pel promotor privat com a beneficiari de la única finca resultant amb aprofitament privat.

12. IDENTIFICACIÓ DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ EXCLOSES DE LA REPARCEL·LACIÓ

No hi ha càrregues d'urbanització excloses de la reparcel·lació

13. DRETS DE REALLOTJAMENT

No essent necessari l'enderrocament de cap edificació destinada a habitatge, no pertoca l'aplicació de mesures que garanteixin el dret de reallotjament dels seus residents.

14. PARCERS I ARRENDATÀRIS

Les finques afectades per la reparcel·lació estan lliures de parcers i arrendataris.

15. ADJUDICACIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT EN VALOR ECONÒMIC

En el present àmbit no hi ha l'obligació de cessió d'aprofitament mig a favor de l'administració actuant.

16. PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

D'acord amb l'article 123 de la TRLUC i els articles 145 i 164 del Reglament de la Llei urbanisme RLUC, es consideren interessats en la present reparcel·lació, a més dels propietaris, els titulars de drets reals i personals i també els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment acreditant aquesta

condició. Als efectes de determinar la titularitat s'han aplicat els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa que en el seu article 3 estableix que llevat de prova en contra, es considerarà propietari a qui amb aquest caràcter consti en els registre públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructibles judicialment. En el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en els registres fiscals o qui ho sigui pública i notòriament.

La relació de propietaris i interessats inclosos dins l'àmbit que es gestiona és la següent:

PROPIETARI	PARCEL·LA	FINCA REGISTRAL
PAL BEACH GESTIO S.A	A 1	65579
AJUNTAMENT DE MANRESA	A 2 i A3	56569 4713

De les dades registrals relatives a les finques incloses a l'àmbit d'actuació del Polígon objecte del present projecte, no consten titulars de drets reals ni personals més enllà dels propietaris anteriorment esmentats.

D'acord amb l'article 145 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme el projecte de reparcel·lació conté l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i s'especifiquen llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

17. CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

Es descriuen registrament les finques incloses en l'àmbit reparcel·latori amb les dades corresponents als seus titulars i les d'inscripció al Registre de la Propietat de Manresa 1, així com l'estat de les càrregues i la descripció tècnica. La finca aportada per Pal Beach Gestió s.a es troba totalment inclosa al àmbit, les finques aportades per l'Ajuntament son sistema viari i provenen de dues de major cabuda pel que el present projecte segrega de les finques matrius la part de finca que es troba inclosa dins l'àmbit i genera una única finca resultant com a sistema viari.

En les finques aportades no s'hi ha desenvolupat cap activitat potencialment contaminant del sòl, de les 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 la declaració de sòls contaminats, de conformitat amb el previst en la Llei 7/2022, de 8 d'Abril, de residus i sòls contaminats per una economia circular.

La relació de finques aportades es descriu detalladament a continuació:

1.- FINCA APORTADA NUMERO A1.

Aquesta finca es troba totalment inclosa dins l'àmbit de gestió.

Finca de Manresa Núm. 65579.

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS VINT-I-VUIT METRES TRENTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS (1.428,39 m²). Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurante McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca 8.

La Descripció actualitzada seria:

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús, de superfície segons recent medició MIL QUATRE-CENTS DIVUIT METRES NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS (1.418,96 m²). Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurante McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca matriu de la que es va segregar finca 4.488 del Bisbat de Vic.

Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa al Tom 3168, Llibre 1797, Foli 187 Finca 65579.

REFERENCIA CATASTRAL: **2116013DG0221A0001DK**

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens excepte dues afeccions fiscals de la Agència Tributària de Catalunya.

Titular: Pal Beach gestió s.a

2.- FINCA APORTADA NUMERO A2.

Aquesta finca està parcialment inclosa dins l'àmbit motiu pel que de la finca matriu es segrega pel seu límit Sud, mitjançant el present projecte la part inclosa dins l'àmbit. La finca matriu té la següent descripció:

Finca de Manresa núm. 56.569.

URBANA: TERRENY de forma irregular, de tres mil setanta un metres un decímetres quadrats de superfície. Limita: al nord, amb la parcel·la 201 del polígon 3 del cadastre de rústica, propietat del Sr. [REDACTED]; al sud, amb finca propietat del Bisbat de Vic; a l'est, part amb la finca segregada i part amb la finca de l'Ajuntament de Manresa adquirida a Inmobiliària Can Sorroche; i a l'oest, part amb un antic camí i part amb la resta de la finca de la que es va segregar, propietat de l'Associació Manresana de Pares de Nens subdotats -AMPANS-.

Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa al Tom 2649, Llibre 1278, Foli 98 Finca 56569

REFERENCIA CATASTRAL: No en té donat que és una finca titularitat del Ajuntament amb diferent claus urbanístiques.

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

Dita finca es troba subjecte al Dret de Reversió a favor de la Associació Manresana de Pares de Nens Subdotats, de conformitat amb la Llei d'Expropiació Forçosa, segons Conveni Expropiatori de data trenta d'Octubre del dos mil tres, d'acta de compareixença expedida a Manresa, el set d'Octubre del dos mil cinc, instància subscrita a Manresa el catorze d'Octubre del dos mil cinc i certificat expedit a Manresa, el vint-i-tres de Gener de dos mil sis, tots expedits per l'Ajuntament de Manresa, que va motivar en data 1 de Febrer de 2006, la Inscripció 1ª finca número 56569, foli 98, del tom 2649 del arxiu, llibre 1278 de Manresa.

En relació a aquesta carrega, s'ha de procedir a la cancel·lació de la mateixa donat, que s'han complert les previsions del planejament que van donar lloc al expedient d'expropiació. Així com haver transcorregut el termini establert per la Llei d'expropiacions forçosa per tal de sol·licitar la reversió.

Pel que es sol·licita al Registre la cancel·lació de la mateixa, per caducitat de la mateixa així com per haver-se complert les previsions de planejament que van donar lloc a l'expropiació.

D'aquesta finca matriu es segrega pel seu límit Sud, la següent finca per que entri i participi en el procés reparcel·latori:

URBANA: TERRENY de forma irregular, de cabuda quatre-cents nou metres trenta-dos decímetres quadrats (409,32m2) que correspon a la part de la finca inclosa dins el àmbit Pau 040 Callús i que limita per l'Est amb finca aportada A 3 que s'ha segregat de la finca 4713, al Nord amb l'aparcament de l'escola de les bases que és la resta de la finca matriu 56569 de la que es segrega, al Oest amb carrer de Puigmal i al Sud amb la finca aportada A 1 finca 65579 de Pal Beach gestió s.a.

No es troba Inscrita la present finca com a finca independent ja que mitjançant aquest document se'ns fa l'oportuna segregació.

REFERENCIA CATASTRAL: No en té donat que és una finca titularitat del Ajuntament sistema viari.

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

Resta de Finca Matriu:

Donada la segregació efectuada de la finca matriu es sol·licita la inscripció de la finca de resta matriu tal com consta reduint la cabuda de la part de la finca segregada per formar part del PAU 040. Es manté la descripció que té actualment següent:

URBANA: TERRENY de forma irregular, de dos mil sis-cents seixanta-un metres seixanta nou decímetres quadrats de superfície. Limita: al nord, amb la parcel·la 201 del polígon 3 del cadastre de rústica, propietat del Sr. [REDACTED] al sud, amb finca propietat del Bisbat de Vic actualment amb Carrer del Puigmal; a l'est, part amb la finca segregada i part amb la finca de l'Ajuntament de Manresa adquirida a Immobiliària Can Sorroche; i a l'oest, part amb un antic camí i part amb la resta de la finca de la que es va segregar, propietat de l'Associació Manresana de Pares de Nens subdotats -AMPANS-.

És una finca de titularitat municipal de la que no es pot realitzar l'oportuna coordinació i georeferenciació.

Titular: Ajuntament de Manresa

3.- FINCA APORTADA NUMERO A3.

Aquesta finca està parcialment inclosa dins l'àmbit motiu pel que de la finca matriu es segrega pel seu límit Sud, mitjançant el present projecte la part inclosa dins l'àmbit. La finca matriu té la següent descripció:

Finca de Manresa núm. 4713.

URBANA antes RUSTICA: PORCIO DE TERRENY de dos mil noranta-un metres, vint-i-tres decímetres quadrats, qualificada com a sistema viari i part com a equipament comunitari, que limita: nord, amb la finca qualificada com a equipament educatiu; al sud, part amb la finca situada al carrer Callús, sense número, amb referència catastral 2116007, propietat del Bisbat de Vic, part amb la porció segregada de quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a residencial en volums especials i part amb la porció segregada de quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a residencial en volums especials i part amb la porció de vint-i-sis metres, dos decímetres quadrats, qualificada com a sistema de recorreguts per a vianants; a l'est, amb la rotonda de l'avinguda Universitària i a l'oest, amb el carrer Puigmal.

Inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa al Tom 2379, Llibre 1008, Foli 206 Finca 4713.

REFERENCIA CATASTRAL: 2116008DG0221A0001KK. En part, la resta no en té donat que és una finca titularitat del Ajuntament amb diferent claus urbanístiques.

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

D'aquesta finca matriu es segrega pel seu límit Sud, la següent finca per que entri i participi en el procés reparcel·latori:

URBANA: TERRENY, de cabuda dos-cents vuitanta dos metres cinquanta-quatre decímetres quadrats (282,54m²) que correspon a la part de la finca inclosa dins el àmbit Pau 040 Callús i que limita per l'Est amb resta de finca de la que es segrega, i en part amb carrer del Puigmal, al Nord amb l'aparcament de l'escola de les bases que és la resta de la finca matriu 4713 de la que es segrega, al Oest amb la finca aportada A 2 que és part de la finca segregada de la 56569 i al Sud amb la finca aportada A 1 finca 65579 propietat de Pal Beach gestió s.a.

No es troba Inscrita la present finca com a finca independent ja que mitjançant aquest document se'ns fa l'oportuna segregació.

REFERENCIA CATASTRAL: No en té donat que és una finca titularitat del Ajuntament sistema viari.

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

Resta de Finca Matriu:

Donada la segregació efectuada de la finca matriu es sol·licita la inscripció de la finca de resta matriu tal com consta reduint la cabuda de la part de la finca segregada per formar part del PAU 040,

De la present finca no es pot realitzar la oportuna coordinació i georeferenciació.

Titular: Ajuntament de Manresa

18. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les parcel·les resultants de la reparcel·lació és fruit de la aportació de totes les parcel·les aportades a la comunitat reparcel·latòria i de la cessió de terreny per a sistemes i es descriuen detalladament com a Finques resultants".

En les finques resultants, no s'hi ha desenvolupat cap activitat potencialment contaminant del sòl, de les 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 la declaració de sòls contaminats, de conformitat amb el previst en la Llei 7/2022, de 8 d'Abril, de residus i sòls contaminats per una economia circular.

Finca resultant núm. R1

SUPERFÍCIE: 1.430,37m²

ADJUDICATARI: PAL BEACH GESTIO S.A

ADJUDICACIÓ: Per subrogació de la finca aportada 65579.

DESCRIPCIÓ:

- URBANA.- Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de

Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS TRENTA METRES TRENTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.430,37 m²). Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurante McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca matriu de la que es va segregar finca 4.488 del Bisbat de Vic.

AFECCIÓ: Queda afecta al saldo de liquidació definitiu i al compte de liquidació provisional per la seva quota de participació, equivalent al 100,00% del compte amb import de 181.857,68 €.

Finca resultant SV-1

SUPERFÍCIE: 680,45 m²

ADJUDICATARI: Ajuntament de Manresa

ADJUDICACIÓ: Cessions obligatòries com a sistema viari bé demanial.

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant SV 1, de domini públic que es correspon a sistema viari part del carrer del Puigmal des del creuament del carrer Callús fins al final de front al àmbit Pau 040 Callús, de cabuda SIS CENTS VUITANTA METRES QUARANTA-CINC DECIMETRES QUADRATS (680,45m²) limita al Nord amb l'aparcament públic ubicat al costat de l'escola les bases, que és la resta de finques matrius 4713 i 56569, al Est amb la continuació del carrer del Puigmal, al Oest amb la resta del carrer Puigmal cantonada carrer de Callús finca registral 62101 propietat del Ajuntament de Manresa i al Sud amb la finca resultat R-1 del present projecte. Es tracta d'un bé de domini públic demanial

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Lliure de càrregues i afeccions.

II. CÀRREGUES PREEXISTENTS I DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT A LA NOTA MARGINAL

No existeixen càrregues a favor de tercers incloses dins el PAU 040 Callús que siguin incompatibles amb el desenvolupament urbanístic del àmbit.

Els drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal es traslladaran d'ofici sobre les finques que correspongui.

En relació a la carrega corresponent al dret de Reversió, que grava la finca 56.569, s'ha de procedir a la cancel·lació de dita càrrega donat, que s'han complert les previsions del planejament que van donar lloc al expedient d'expropiació. Així com haver transcorregut el termini establert per la Llei d'expropiacions forçosa per tal de sol·licitar la reversió.

En la descripció de les finques aportades s'ha realitzat la corresponent petició de cancel·lació de les càrregues caducades, les incompatibles o les que recauen sobre les restes de finca no incloses a l'àmbit.

III. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL Projecte de reparcel·lació PAU 040 CALLÚS MANRESAIVA EXCLÒS												
APORTADES	Parcel·la	Clau	Superfície m2	Adjudicatari	Drets aportats	Drets U.V. aportats	U.V. adjudicades	U.V. Diferència	diferència relativa	indemnització diferència	Total costos provisional	Liquidació provisional
A 1	R1	3,2	1.418,96 m2	PAL BEACH GESTIO S.A	67,22%	1.418,96	100,00% 1.430,37	32,78	32,78%	- 155.723,90 €	181.857,68	181.587,68 €
A2 i A3			691,86 m2	AJUNTAMENT DE MANRESA	32,78%	691,86	0,000% 0	-32,78	-32,78%	155.723,90 €		
2.110,82 m2					100,00%		100,000% 1.430,37					181.587,68 €

IV. PLÀNOLS



PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL PROJECTE:
PROJECTE DE REPARCEL LACI  PAU 040 CAL CALLÚS

REF:
230055 - PU1

SITUACIÓ:
C/ Puigmal, sn
08242 Manresa

DATA:
Novembre 2024

ESCALA:
1/5000

NOM PLÀNOL:
01 Situació i emplaçament

NÚM PLÀNOL:
01

PL: 100

DIBUXXAT: AVG

REVISAT: DSE

APROVAT: RCO

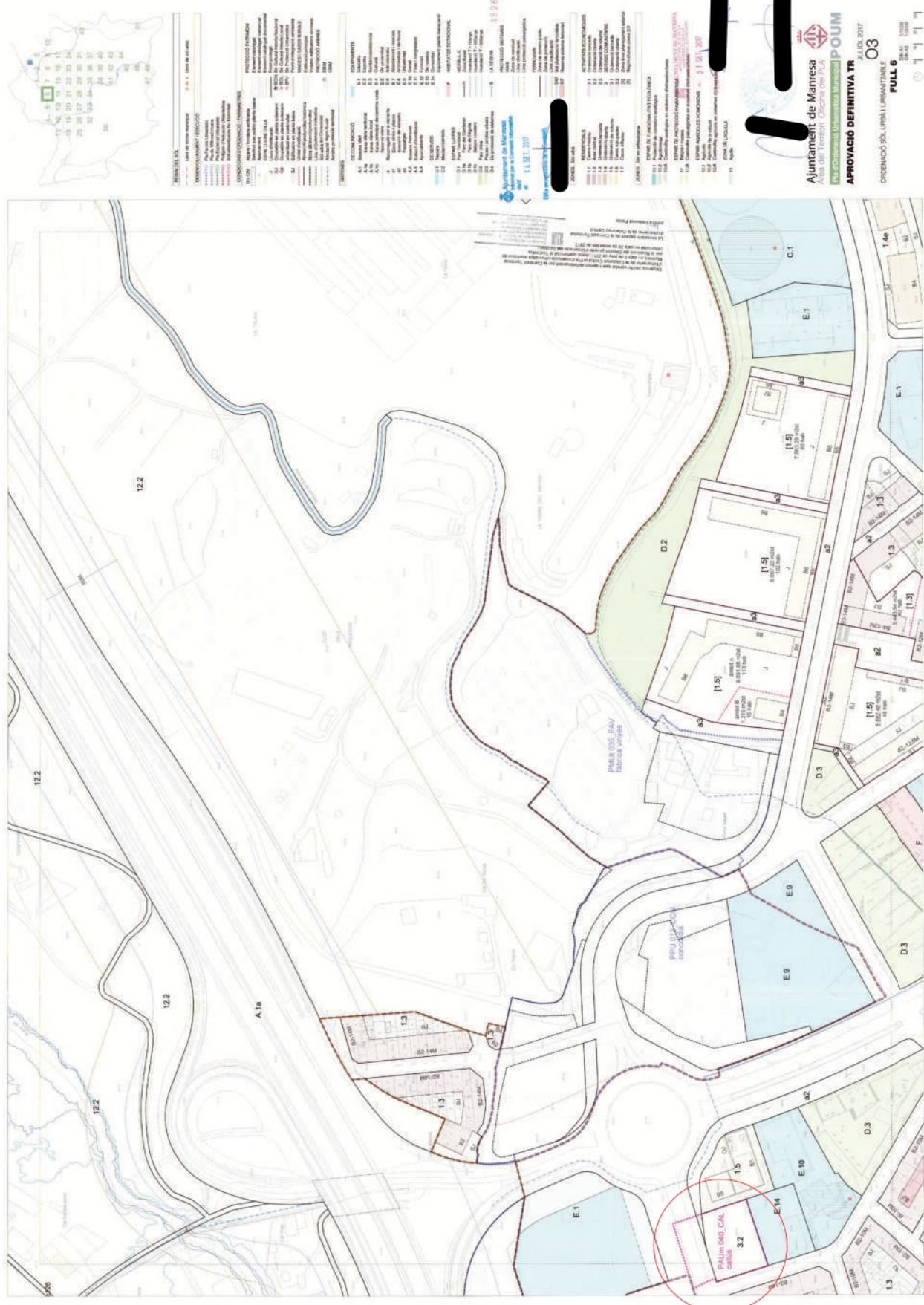
EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024



RAMON COLOMER OFICIAL
ARQUITECTE

COLOMER RIFA



- DELIMITACIONS

 - Limit de terme municipal
 - Limit de sol urbà
 - Àmbit de desenvolupament i execució
 - Àmbit d'ordenació indicativa
 - Sol urbà no consolidat
 - Inundació 1=10anys
 - Inundació 1=100anys
 - Zona de protecció d'altres sistemes
 - Zona de protecció de sistemes
 - Línia de protecció paisatgística
 - SAF Sol d'afectació ferroviària
 - SIF Reserva sistema ferroviari
 - Afectació règim fluvial
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓ PATRIMONI (PEUPM)

 - Element catalogat
 - Element d'interès comercial
 - Element catalogat nivell documental

PROTECCIÓ ARBRES I ARBREDES

 - EBIM
 - CBIM

ESPAI LLIBRE D'ILLA

 - J Llure d'edificació
 - SJ Ocupable en planta soterrani
 - BJ Edificable en planta baixa
 - B3 NOMBRE DE PLANTES
 - SERVITUD DE PAS PÚBLIC

SISTEMES

DE COMUNICACIÓ

 - A1 Sistema viari
 - a1 Recorreguts per a vianants
 - a2 Eixos cívics i places
 - a3 Itineraris de vianants
 - A2 Passadissos
 - A3 Sistema ferroviari
 - A4 Sistema d'estació d'autobusos
 - A4 Sistema d'aparcaments
 - C1 Tècnics
 - C2 Mediambientals
 - D1 ESPAIS LLIBRES
 - D2 Parc urbà
 - D3 Parc urbà
 - D4 Parc urbà
 - D4 De protecció de sistemes
 - E EQUIPAMENTS
 - F HABITATGE DOTACIONAL
 - H HIDROGRÀFC
 - S LA SEQUIA
 - [X] SISTEMA INDICATIU

ZONES

SOL URBÀ

 - 1.1 RESIDENCIALS
 - 1.2 RESIDENCIALS
 - 1.3 Àrea central
 - 1.4 Ordenació tancada
 - 1.5 Ordenació oberta
 - 1.6 Ordenació de volums
 - 1.7 Cases aïllades

ACTIVITATS ECONÒMIQUES

 - 2.1 Ordenació tancada
 - 2.2 Ordenació oberta

SERVICES COMUNITARIS

 - 3.1 Ordenació tancada
 - 3.2 Ordenació oberta

ZONA INDICATIVA

 - [A] REGIM D'USOS ZONES 2/3

SOL URBANITZABLE

 - [1] RESIDENCIALS
 - [2] ACTIVITATS ECONÒMIQUES
 - [3] SERVICES COMUNITARIS

SOL NO URBANITZABLE

 - 10.1 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
 - 10.2 ESPAIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA
 - 11 De balcons i costers
 - 12.1 ESPAIS AGRÍCOLES HOMOGÈNIS
 - 12.2 Agrícola
 - 13 Agrícola de la seqüència
 - Agulla

PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL PROJECTE: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAUM 040 CAL CALLÚS

REF: 230055 - PU1
SITUACIÓ: C/ Pugmal, sn
08242 Manresa

DATA: Novembre 2024

ESCALA: 1/1500

NOM PLÀNOL: 02b Ordenació segons planejament vigent. Fixa POUM

NÚM PLÀNOL: 02b

DIBUXTAT: AVG

REVISAT: DSE

APROVAT: RCO

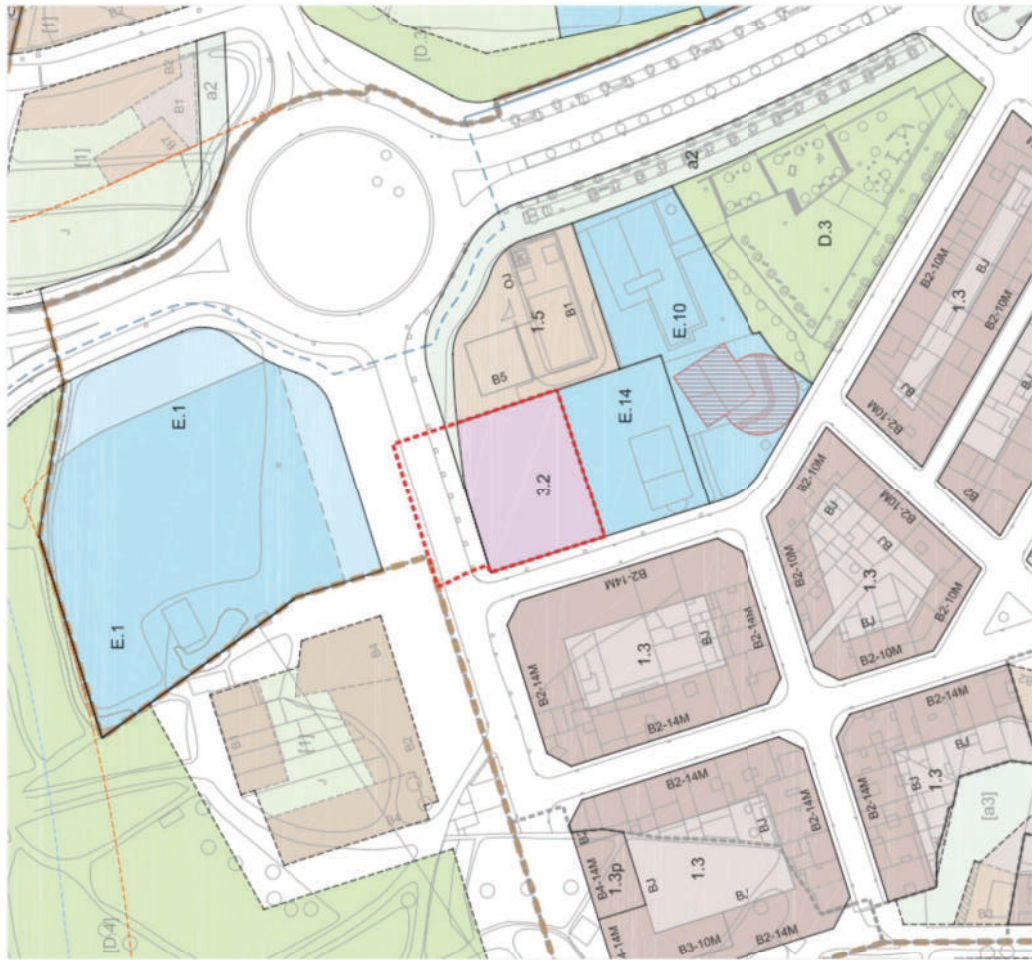
EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024

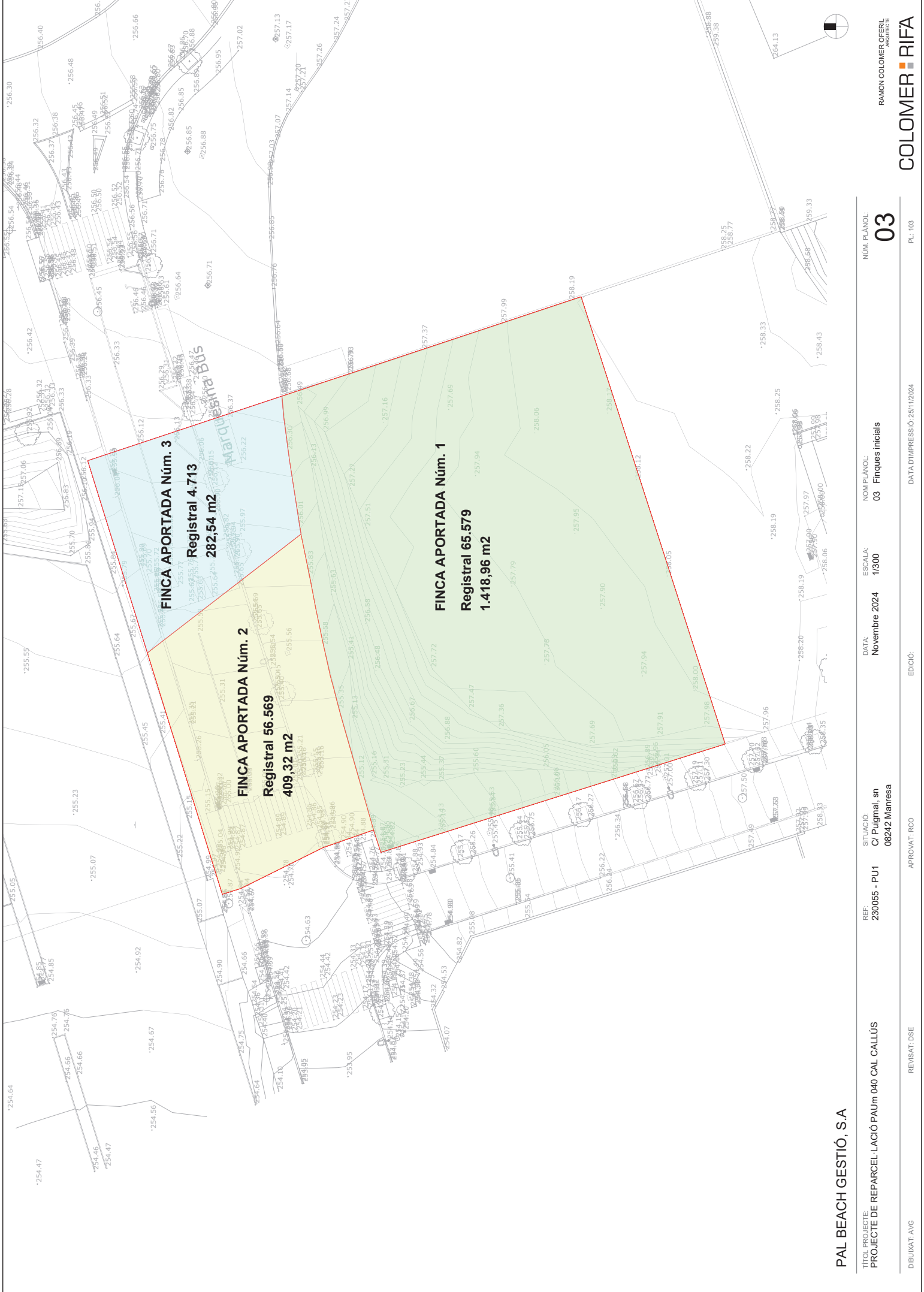
PL: 102

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE

COLOMER RIFA

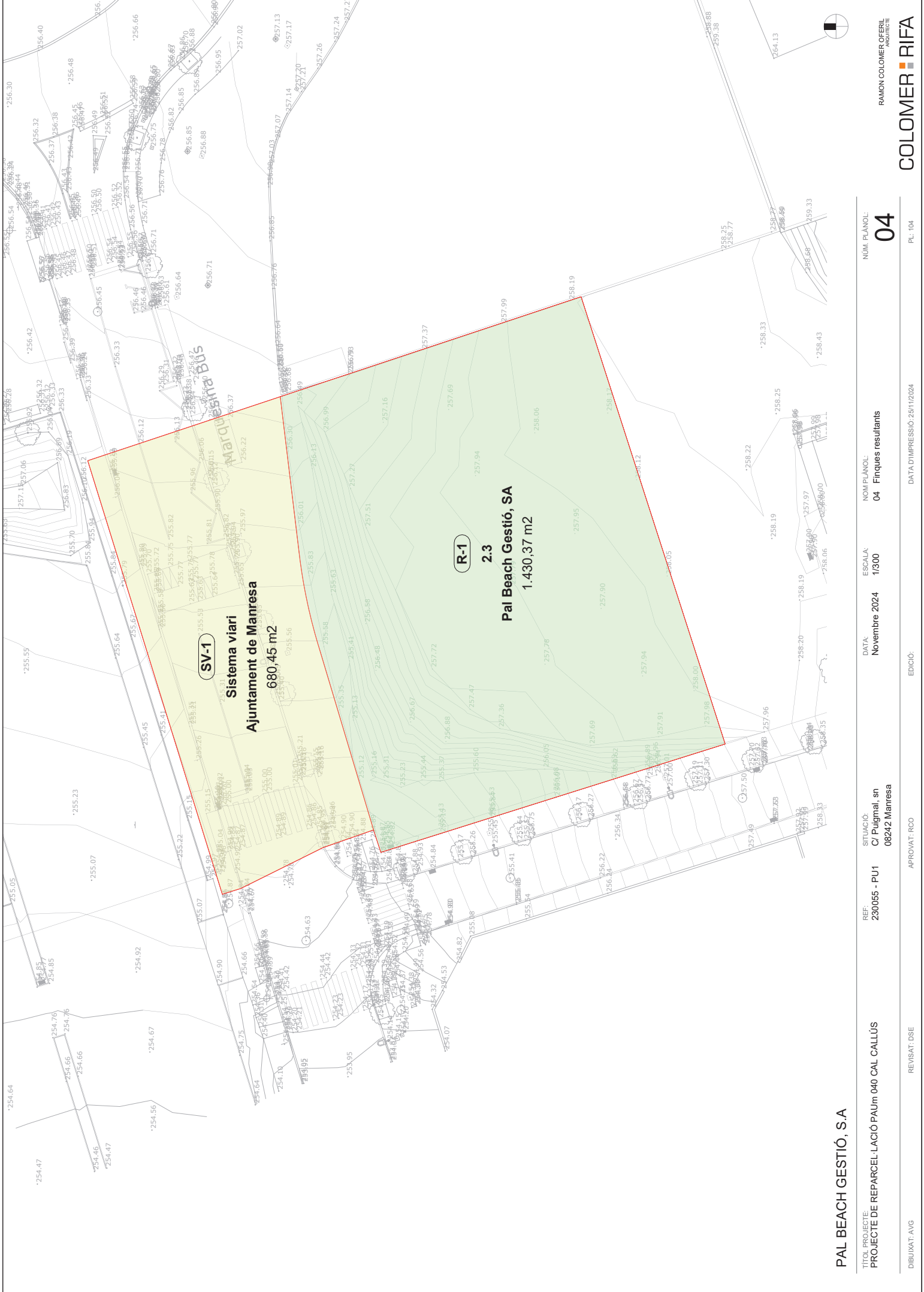


--- àmbit



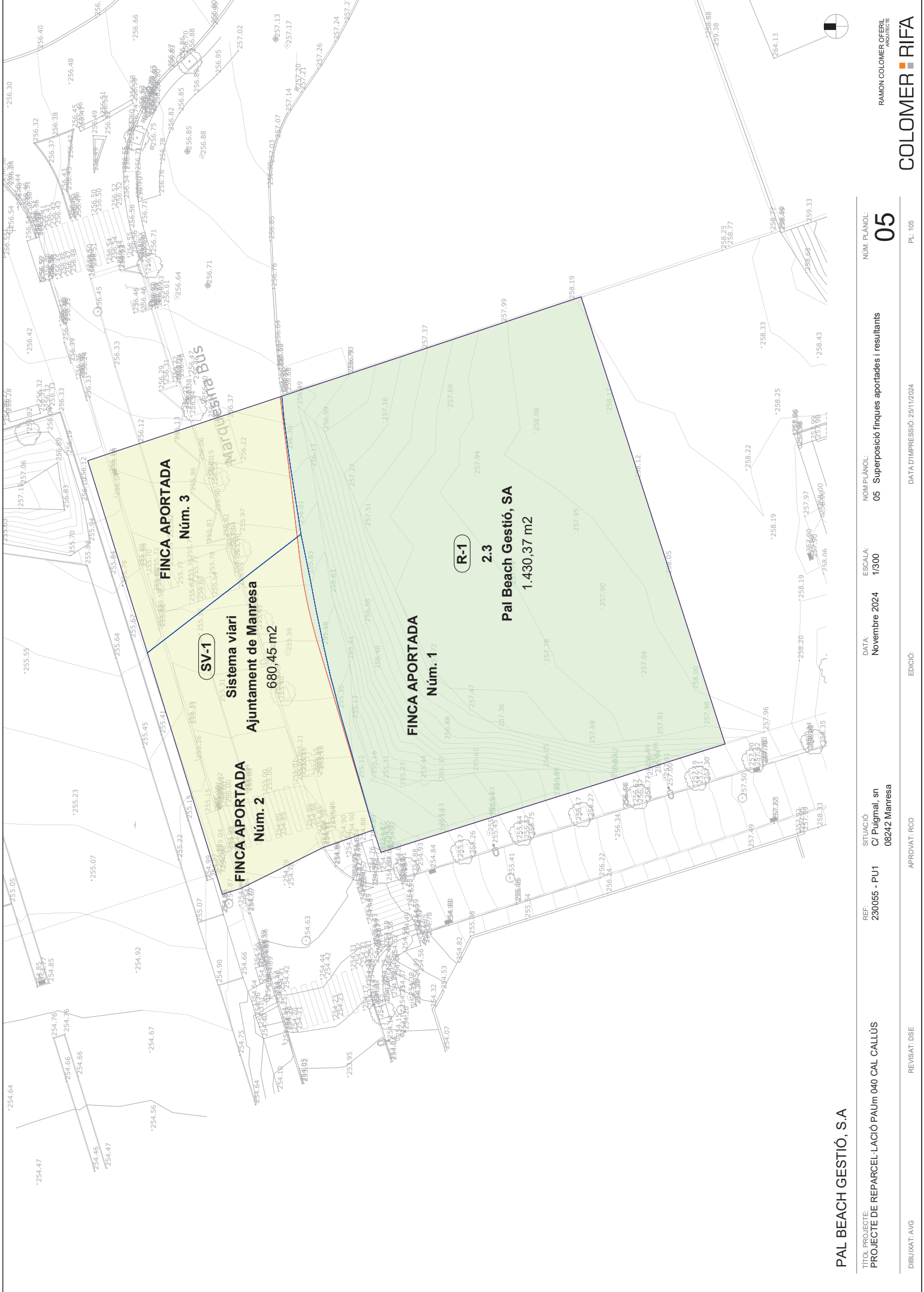
PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL PROJECTE:	REF:	SITUACIÓ:	DATA:	ESCALA:	NOM PLÀNOL:	NÚM PLÀNOL:
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAUm 040 CAL CALLÚS	230055 - PU1	C/ Puigmal, sn 08242 Manresa	Novembre 2024	1/300	03 Finques inicials	03
DIBUXTAT: AVG	APROVAT: RCO	EDICIÓ:	DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024	PL: 103		
REVISAT: DSE						



PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL PROJECTE:	REF:	SITUACIÓ:	DATA:	ESCALA:	NOM PLÀNOL:	NÚM PLÀNOL:
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAUm 040 CAL CALLÚS	230055 - PU1	C/ Puigmal, sn 08242 Manresa	Novembre 2024	1/300	04 Finques resultants	04
DIBUXTAT: AVG	APROVAT: RCO	EDICIÓ:	DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024	PL: 104		



PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL PROJECTE:	REF:	SITUACIÓ:	DATA:	ESCALA:	NOM PLÀNOL:	NÚM PLÀNOL:
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAUm 040 CAL CALLÚS	230055 - PU1	C/ Puigmal, sn 08242 Manresa	Novembre 2024	1/300	05 Superposició finques aportades i resultants	05
DIBUXTAT: AVG	APROVAT: RCO	EDICIÓ:	DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024	PL: 105		

V. VALORACIÓ DE REPERCUSSIÓ SOSTRE TERCARI

ANNEX DE JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DE VENDA I VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOSTRE Terciari a Manresa

Dades i preus		Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Adreça		Carrer Armengou 25	Passeig i Rodalies	C/ Sabadell 12	Bases	Sant Joan d'en Coll 36	Barri Antic
Municipi		Manresa	Manresa	Manresa	Manresa	Manresa	Manresa
Data informació		Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024
Font		Bonavista	Finques Low Cost	Inmobles Bages	Finques 24	Bolsa de la Vivienda	Multivendes
Valor de venda		552.500,00 €	585.000,00 €	730.000,00 €	195.000,00 €	2.400.000,00 €	184.000,00 €
Tipologia		Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Superfície construïda		729,00 m2	503,00 m2	2.000,00 m2	151,00 m2	3.457,00 m2	250,00 m2
Any de construcció		2001	2006	1968	2006	1969	1971
Preu per metre quadrat construït (INICIAL)		757,89 €/m2	1.163,02 €/m2	365,00 €/m2	1.291,39 €/m2	694,24 €/m2	736,00 €/m2
Condicions de semblança							
a) Localització		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
b) Ús		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c) Configuració geomètrica de la parcel·la		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics		1,25	1,25	1,25	1,25	1,00	1,25
e) Superfície (construïda)		0,80	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80
f) Antiguitat i estat de conservació		1,11	1,08	1,44	1,08	1,42	1,39
g) Qualitat de l'edificació		1,15	1,00	1,15	1,00	1,15	1,15
h) Gravàmens i càrregues		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
i) Data de presa de dades		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
j) Procedència de l'oferta		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Preu unitari homogeneïtzat		937,98 €/m2	1.218,36 €/m2	731,88 €/m2	1.352,84 €/m2	1.102,05 €/m2	1.144,71 €/m2

VALOR DE VENDA MITJÀ (sostre)

Coefficient a) Localització	1,00	Manresa
Coefficient b) Ús	1,00	Usos comercials i/o terciaris
	1,05	Usos industrials
Coefficient c) Configuració geomètrica parcel·la	1,00	Immoble amb usos comercials o terciaris exclusius
Coefficient d) Tipologia i paràmetres urbanístics	1,25	Planta baixa comercial en edifici amb usos residencials en plantes pis
Coefficient e) Superfície construïda	0,80	Superfície inferior a 750 m2
	0,85	Superfície entre 750 i 1000 m2
	0,90	Superfície entre 1000 i 1250 m2
	0,95	Superfície entre 1250 i 1500 m2
	1,00	Superfície superior a 1500 m2
Coefficient f) Antiguitat i estat de conservació	Coefficients resultants de l'aplicació de l'article 24.2 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre (Reglament valoracions Llei de sol)	
Coefficient g) Qualitat de l'edificació	1,00	Edificació executada amb requisits CTE (entrada en vigor any 2006)
	1,15	Edificació executada prèviament a l'entrada en vigor del CTE
Coefficient h) Gravàmens i càrregues	1,00	Sense constància de càrregues pendents
Coefficient i) Data presa de mostres	1,00	Registre de la Propietat
Coefficient j) Procedència de l'oferta	0,97	A través d'API
VALOR DE REPERCUSSIÓ RESULTANT		
Vv =	1.081,30	€/m2
Cc =	582,01	€/m2
VR = Vv / 1,2 - Cc	319,08	€/m2
B.E.C.		

VI. CERTIFICACIONS REGISTRALS

MARÍA ÁLVAREZ GARCÍA-ROVES, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la precedente instancia suscrita por Barcelona Disseny Urbanistic Slp, que fue presentada telemáticamente en este Registro a las 10:37:00 del día 11/11/2024, **asiento número 2501 del Diario 2024**, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, de la finca registral número 65579, y, acomodándome a los términos en los que está concebida, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO:

Que la finca registral número **65579** de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente **DESCRIPCION:**

URBANA: Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puigberenguer, del terme de Manresa, **fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús**, de superfície MIL QUATRE-CENTS VINT-I-VUIT METRES TRENTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS. Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurant McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca de la que se segrega.Referencia Catastral: NO CONSTA.- **CRU: 08090000678745**

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

SEGUNDO:

Que la citada finca aparece inscrita a favor de **PAL BEACH GESTIO, S.A.** con C.I.F. A17564170, **titular del pleno dominio de esta finca**, por título de **compraventa**, en virtud de Escritura autorizada el día veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés, por el Notario de Girona, María Belén Mayoral del Barrio, con número de protocolo 2564/2023, causando la inscripción **2ª** de fecha diecinueve de enero del año dos mil veinticuatro, de la finca número 65.579, al folio 187, del libro 1.797 de Manresa, tomo 3.168 del Archivo.

TERCERO:

Que la finca de que se certifica se halla gravada, según el Registro, con las siguientes **CARGAS:**

PROPIAS DE LA FINCA

1).- S'ha presentat autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. La finca queda afecta, per termini de cinc anys, a partir del dia 11 de gener de 2024, al pagament de les liquidacions complementàries que procedeixin; segons nota al marge de la inscripció 1a de la finca 35.579, foli 187, del volum 3168 de l'arxiu, llibre 1797 de Manresa.

2).- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir del día 19 de enero de 2024, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; según nota al margen de la inscripción 2ª, de la finca número 65.579, folio 187, del tomo 3168 del archivo, libro 1797 de Manresa.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en Manresa a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **MANRESA** es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. *No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.*

=====
Ley 8/1989. Arancel 17-11-1989. B.O.E. 28-11-1989.

HONORARIOS (IVA incluido):
Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.
BASE: Declarada.
=====

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA ÁLVAREZ GARCÍA-ROVES registrador/a accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1 a día catorce de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 208090273BA4E7BA

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

DOÑA ROSA MARIA DEL PILAR ROMERO PAYÁ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la precedente instancia suscrita por Barcelona Disseny Urbanistic SLP, que fue presentada telemáticamente en este Registro a las 15:51:53 del día 14/11/2023, **asiento número 695 del Diario 182**, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, de la finca registral número 56569, y, acomodándome a los términos en los que está concebida, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO:

Que la finca registral número **56.569** de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente **DESCRIPCION:**

URBANA: TERRENY de forma irregular, de tres mil setenta un metros un decímetro quadrat de superfície. Limita: al nord, amb la parcel.la 201 del polígon 3 del cadastre de rústica, propietat del Sr. Fermí Moltó; al sud, amb finca propietat del Bisbat de Vic; a l'est, part amb la finca segregada i part amb la finca de l'Ajuntament de Manresa adquirida a Inmobiliària Can Sorroche; i a l'oest, part amb un antic camí i part amb la resta de la finca de la que es va segregar, propietat de l'Assosiació Manresana de Pares de Nens subdotats -AMPANS-.

Referencia Catastral: NO CONSTA.

CRU: 08090000528316

Resulta inscrita en el Tomo: 2649 Libro: 1278 Folio: 98 Inscripción: 1

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

SEGUNDO:

Que la citada finca aparece inscrita a favor de **AJUNTAMENT DE MANRESA** con NIF/CIF **P-0811200-E**, es titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de EXPROPIACION en virtud de Certificado expedido el día 23 de Enero de 2006, por el Ayuntamiento de Manresa, que motivó con fecha 01 de febrero de 2006, la inscripción 1ª, de dicha finca número 56.569, folio 98, del tomo 2.649 del archivo, Libro 1.278 de Manresa.

Y por DESCRIPCIÓN DE RESTO en virtud de Certificación expedida el día 10 de julio de 2008, por el Ayuntamiento de Manresa, que motivó con fecha 04 de agosto de 2008, la inscripción 2ª, finca número 56.569, folio 98, del tomo 2.649 del archivo, Libro 1.278 de Manresa.

TERCERO:

Que la finca de que se certifica se halla gravada, según el Registro, con las siguientes **CARGAS**:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas.

PROPIAS DE LA FINCA

1).- Sujeta al **DERECHO DE REVERSION** a favor de la "ASSOCIACIO MANRESANA DE PARES DE NENS SUBDOTATS", de conformidad con la Ley de Expropiación forzosa, según Convenio Expropiatorio de fecha treinta de octubre de dos mil tres, de Acta de Comparecencia expedida en Manresa, el siete de Octubre de dos mil cinco, instancia suscrita en Manresa el catorce de Octubre de dos mil cinco, y certificado expedido en Manresa el veintitrés de enero de dos mil seis, todos expedidos por el Ayuntamiento de Manresa, que motivó con fecha 1 de Febrero de 2006, la inscripción 1ª, finca número 56.569, folio 98, del tomo 2.649 del archivo, libro 1278 de Manresa.

Y CUARTO:

No hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en Manresa a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **MANRESA** es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.

=====

Ley 8/1989. Arancel 17-11-1989. B.O.E. 28-11-1989.

HONORARIOS (IVA incluido):

Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia -Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ROSA MARÍA DEL PILAR ROMERO PAYA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día dieciséis de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 20809027B146BD4E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante

el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

**DOÑA ROSA MARIA DEL PILAR ROMERO PAYÁ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-**

CERTIFICO:

Que, en vista de la precedente instancia suscrita por Barcelona Disseny Urbanistic, SLP, que fue presentada telemáticamente en este Registro a las 15:52:40 del día 14/11/2023, **asiento número 696 del Diario 182**, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, de la finca registral número 4713, y, acomodándome a los términos en los que está concebida, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO:

Que la finca registral número **4.713** de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente **DESCRIPCION:**

URBANA antes RUSTICA: PORCIO DE TERRENY de dos mil noranta-un metres, vint-i-tres decímetres quadrats, qualificada com a sistema viari i part com a equipament comunitari, que limita: nord, amb la finca qualificada com a equipament educatiu; al sud, part amb la finca situada al carrer Callús, sense número, amb referència cadastral 2116007, propietat del Bisbat de Vic, part amb la porció segregada de quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a residencial en volums especials i part amb la porció segregada de quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a residencial en volums especials i part amb la porció de vint-i-sis metres, dos decímetres quadrats, qualificada com a sistema de recorreguts per a vianants; a l'est, amb la rotonda de l'avinguda Universitària i a l'oest, amb el carrer Puigmal.-

Referencia Catastral: 2116008DG0221A0001KK.

CRU: 08090000332845

Resulta inscrita en el Tomo: 2379 Libro: 1008 Folio: 206 Inscripción: 9

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

SEGUNDO:

Que la citada finca aparece inscrita a favor del **"AJUNTAMENT DE MANRESA"** con NIF/CIF **P-0811200-E**, es titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de PERMUTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Manresa, Don Juan García Sáez, el día 05 de julio de 2001, que motivó con fecha 05 de septiembre de 2001, la inscripción 9ª, de dicha finca número 4.713, folio 206, del tomo 2.379 del archivo, libro 1.008 de Manresa.

Por descripción de resto, en virtud de certificación expedida el 10 de Julio de 2008, por el Ayuntamiento de Manresa, e instancia suscrita el 9 de Julio de 2008, por el citado Ayuntamiento, que motivó con fecha 4 de Agosto de 2008 la inscripción 10ª, de dicha finca número 4.713, folio 206, del tomo 2.379 del archivo, libro 1.008 de Manresa.

Y por descripción de resto previa segregación, en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Don Pedro Carlos Moro García, a 23 de Septiembre de 2014, Protocolo 1792 que motivó, con fecha 7 de Noviembre de 2014 la inscripción 11ª, de dicha finca número 4.713, folio 206, del tomo 2.379 del archivo, libro 1.008 de Manresa.

TERCERO:

Que la finca de que se certifica se halla gravada, según el Registro, con las siguientes **CARGAS**:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas.

PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas.

Y CUARTO:

No hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en Manresa a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, MANRESA es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.

=====

Ley 8/1989. Arancel 17-11-1989. B.O.E. 28-11-1989.

HONORARIOS (IVA incluido):
Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia -Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ROSA MARÍA DEL PILAR ROMERO PAYA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día dieciséis de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 208090273B0AC95B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de



C.S.V.: 208090273B0AC95B

documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).