

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIÓ PAUT-72 MOSSÈN SERAPI FARRÉ DEL POUM DE MANRESA.

**Promotora: Junta de Compensació del PAUT-72 Mossèn Serapi Farré.
CIF V16443434
Passeig de la República núm. 9 entresol 1a
08241 Manresa**

Tècnics redactors:

Sr. JOAN SANCHEZ GOMEZ
Advocat
Col·legiat ICAM núm. 902

Sra. ELISENDA FONTOVA GURI
Arquitecta
Col·legiada COAC núm. 28382/7

Sr. ENRIC ESCRIBÀ NADAL
Arquitecte
Col·legiat COAC núm. 25828-8

Equip PMMT Arquitectura, SL

Manresa, abril de 2025

ÍNDEX:

1.- EL MARC LEGAL I EL CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	4
2.- EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC OBJECTE D'EXECUCIÓ	7
3.- LA IDENTIFICACIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DE LA SEVA SUPERFÍCIE.....	10
4.- LA RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I LA CREACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA QUE CONSTITUEIX TOT EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA A L'EFFECTE DE LA SEVA DIVISIÓ DE CONFORMITAT AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANJEMANENT URBANÍSTIC.....	13
4.1.- Quadres de les finques aportades i drets en la reparcel·lació urbanística.....	13
4.2.- Descripció de les finques registrals incloses dins del PAU t-072 Mossèn Serapi Farré i descripció de les finques aportades d'acord amb la superfície de sòl resultant de la seva realitat topogràfica.....	15
4.3.- Constitució de la finca registral que constitueix el polígon d'actuació urbanística de transformació PAU t-072 Mossèn -Serapi Farré	31
4.4.- Declaració sobre activitats potencialment contaminants del sòl.....	34
5.- LA RELACIÓ DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I DE LES ALTRES PERSONES INTERESSADES EN LA REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT 72 – MOSSÈN SERAPI FARRÉ	35
5.1.- Propietaris.....	35
5.2.- Interessats.....	36
6.- LA RESOLUCIÓ DE LA COMPATIBILITAT O DE LA INCOMPATIBILITAT DELS DRETS I DE LES CÀRREGUES QUE RECAUEN SOBRE LES FINQUES APORTADES AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PAUT 72 – MOSSÈN SERAPI FARRÉ.	37
7.- ELS CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DE LES FINQUES RESULTANTS I LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I DE CÀRREGUES.....	39
7.1.- Criteris i justificació del càlcul del valor dels terrenys aportats	40
7.2.- Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl.....	42
7.3.- Criteris i justificació del càlcul del valor de les finques resultants.....	44
7.4.- Deures de les persones propietàries	45
8.- DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	47
8.1.- Quantificació dels ingressos.....	47
9.- LA VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	51
9.1.- Obres d'urbanització.....	52
9.2.- Despeses de gestió.....	53
9.3.- Indemnitzacions i criteris per a la seva valoració. Identificació de les construccions que han de ser conservades i mantingudes, de les construccions que han de ser enderrocades en execució del planejament urbanístic i del dret de reallotjament de les persones ocupants legals	55
10.- VALORACIÓ DELS DRETS FINALS.....	60

10.1.-	Determinació del valor urbanístic del sòl.....	61
10.2.-	Càlcul dels drets a efectes de repartiment.....	62
11.-	DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	63
12.-	ADJUDICACIÓ DE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC	65
12.1.-	Càlcul dels drets a efectes de repartiment.....	65
12.2.-	Criteris d'adjudicació de les finques de resultat.....	65
12.3.-	Valoració i adjudicació de les finques de resultat.....	66
13.-	LA DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT I LA CESSIÓ DE SISTEMES A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT.	68
14.-	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL, LA PREVISIÓ DE LES DESPESES NECESSÀRIES PER A LA FORMALITZACIÓ I LA INSCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I LES AFECCIONS URBANÍSTIQUES QUE RECAUEN SOBRE LES FINQUES DE RESULTAT.	79
15.-	LA REPRESENTACIÓ GRÀFICA GEOREFERENCIADA DE LES FINQUES APORTADES I DE LES FINQUES DE RESULTAT, AMB LES COORDENADES GEOREFERENCIADES DELS SEUS VÈRTEX, ELS INFORMES DE VALIDACIÓ CADASTRAL I LES REPRESENTACIONS GRÀFIQUES ALTERNATIVES EXIGIDES PER LA LLEI HIPOTECÀRIA EN ELS INSTRUMENTS JURÍDICS DE REPARCEL·LACIÓ.	80
16.-	BENEFICIS FISCALS I SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ DEL PROJECTE EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT.	81
17.-	ELS PLÀNOLS DE LA REPARCEL·LACIÓ AMB L'ESCALA DETERMINADA EN L'ARTICLE 150 DEL DECRET 305/2006.	83
18.-	ANNEXOS	84
	Annex 1: Certificat de domini i de càrregues emès pel Registrador de la Propietat núm. 1 de Manresa en data 13 de gener de 2025.	85
	Annex 2: Certificats cadastrals descriptius i gràfics de les finques aportades.....	86
	Annex 3: Declaracions obligatòries dels propietaris sobre activitats potencialment contaminants del sòl en les finques aportades.....	87
	Annex 4: Preus dels habitatges de protecció oficial	88
	Annex 5: Costos de construcció: Revista de construcció, Butlletí Econòmic de la Construcció, nº 341, 1r trimestre 2025.....	89
	Annex 6: Testimonis d'habitatges residencials i de locals comercials.	92
	Annex 7: Pressupost d'urbanització i enderroc de les construccions existents del PA-t 072.	111
	Annex 8: Càlcul dels drets indemnitzables de la comunitat reparcel·latòria.....	113
	Annex 9: Informe de validació cadastral de la finca agrupada	139
	Annex 10: Informe de validació cadastral de les finques de resultat	140

1.- EL MARC LEGAL I EL CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El marc legal per a la redacció d'aquest projecte de reparcel·lació és el següent:

- 1.- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, consolidat amb les diferents modificacions introduïdes.
- 2.- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 3.- El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei estatal del sòl i rehabilitació urbana.
- 4.- El Reial Decret 1093/1997, de 25 de novembre, que aprova 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.
- 5.- Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en endavant Llei 13/2015, així com el Reglament que la desenvolupa aprovat en virtut del Reial Decret 417/2016, de 7 d'abril.
- 6.- El Reglament de Valoracions de la Llei estatal del Sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre.
- 7.- La resta de legislació que resulti d'aplicació.

L'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i que desenvolupa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat en virtut el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, determina el contingut de la memòria d'un projecte de reparcel·lació en els termes següents:

Article 144 Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les

finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

144.2 Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

Així mateix, aquest projecte de reparcel·lació conté la documentació necessària per a l'execució de les determinacions urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa, a saber:

a) La referència i les dades necessàries del projecte d'urbanització del PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré i dels costos de gestió i del desenvolupament urbanístic del sector.

- b) La relació de les finques aportades i incloses en el polígon d'actuació urbanística i l'adaptació de la descripció registral de les finques aportades a la realitat immobiliària existent i la creació registral de la finca que constitueix el polígon d'actuació urbanística del PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré a l'efecte de la seva divisió de conformitat amb les determinacions del planejament urbanístic.
- c) La relació de les persones propietàries i de les altres persones interessades en la reparcel·lació del PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré.
- d) La identificació de les construccions que han de ser conservades i mantingudes i de les construccions que han de ser enderrocades en execució del planejament urbanístic.
- e) La resolució de la compatibilitat o de la incompatibilitat dels drets i de les càrregues que recauen sobre les finques aportades al polígon d'actuació urbanística del PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré.
- f) La descripció de les finques de resultat i la cessió dels sistemes a l'Administració actuant.
- g) La justificació de la substitució de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Administració actuant pel seu equivalent econòmic.
- h) El compte de liquidació provisional, la previsió de les despeses necessàries per a la formalització i la inscripció del projecte de reparcel·lació i les afeccions urbanístiques que recauen sobre les finques de resultat.
- i) Els plànols de la reparcel·lació voluntària amb l'escala determinada en l'article 150 del Decret 305/2006.
- j) La representació gràfica georeferenciada de les finques aportades i de les finques de resultat, amb les coordenades georeferenciades dels seus vèrtex, els informes de validació cadastral i les representacions gràfiques alternatives exigides per la Llei Hipotecària en els instruments jurídics de reparcel·lació.

2.- EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC OBJECTE D'EXECUCIÓ

El planejament objecte d'execució és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de la ciutat de Manresa que va ser aprovat definitivament en virtut de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central adoptat en la sessió de data 6 de juny de 2017.

El Text Refós del POUM va ser aprovat en virtut de la resolució dictada pel Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el dia 26 de setembre de 2017.

Ambdues resolucions es van publicar en el DOGC núm. 7482 de data 26 d'octubre de 2017, data des de la qual el POUM de Manresa és vigent i immediatament executiu.

Segueix la imatge de la informació del POUM de Manresa publicada en el RPUC:

La imatge és una captura de pantalla de la pàgina web del Registre de planejament urbanístic de Catalunya. A la part superior, hi ha el logotip '#gencat' i el títol 'Registre de planejament urbanístic de Catalunya'. Sota, hi ha una barra de navegació amb els enllaços 'Inici', 'Consulta', 'Resultat de la consulta' i 'Detall de l'expedient'. El títol principal de la secció és 'Detall de l'expedient'. A continuació, hi ha una taula amb el detall de l'expedient:

Detall de l'expedient	
Municipi:	Manresa
Rang:	Planejament general
Tipologia:	Pla d'ordenació urbanística municipal
Tema:	Pla d'ordenació urbanística municipal
Núm. expedient:	2013 / 051620 / N
Competència:	Generalitat de Catalunya
Data aprovació:	26/09/2017
Data publicació:	26/10/2017

El POUM de Manresa delimita diversos polígons d'actuació urbanística de transformació en sòl urbà, entre els quals hi ha el PAUt-72 – Mossèn Serapi Farré, els terrenys dels quals són classificats urbanísticament com a sòl urbà no consolidat, **amb la qualificació urbanística de zona** amb la clau 1.3 – residencial en ordenació tancada **i de sistema** amb la qualificació urbanística de la clau A1 viari i de la clau a2 - recorregut de vianants.

Les dades del POUM i la seva fitxa normativa quant al PAUt-72 són les següents:

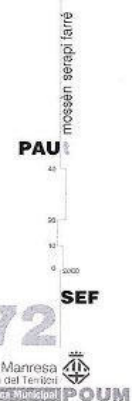
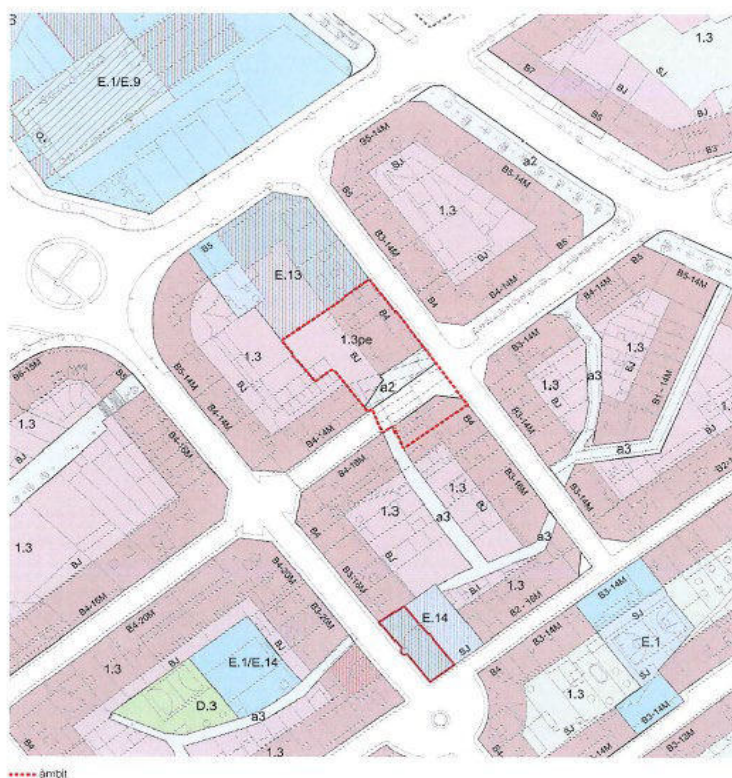
CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Qualificacions urbanístiques segons planejament

Descripció	m2 sòl	%
Sòl públic		
Sistema viari, clau A.1	533,30 m ²	26,09 %
Itineraris de vianants, clau a.2		
Sòl privat		
Sòl privat, clau 1.3 pe	1.510,57 m ²	73,91 %
Total polígon PA-t072	2.043,87 m²	100,00 %

Descripció d'usos del sòl privat

Us	m2 sostre	Habitatges
Altres usos	1.429,00 m ²	
Habitatge règim lliure	2.536,10 m ²	36
Habitatge règim general	724,60 m ²	11
Habitatge preu concertat	362,30 m ²	5
Total sostre amb aprofitament	5.052,00 m²	52



Àmbit mossèn serapi farré

Delimitació Comprén els terrenys el desenvolupament dels quals ha de permetre la connexió entre el carrer Mossen Serapi Farré i el de la Font del Gat

Superfície 2.043,87 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius Assolir la prolongació del carrer Mossèn Serapi Farré

Fixar el canvi d'ús de les actuals instal·lacions del Centre hospitalari incloses en l'àmbit, per a les quals es preveu el manteniment de la volumetria existent

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat

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

Sòl públic mínim	533,30 m ²	26,09%
Vian	533,30 m ²	26,09%
Espais lliures	0,00 m ²	0,00%
Equipaments	0,00 m ²	0,00%
Sòl privat màxim	1.510,57 m ²	73,91%

Edificabilitat

Edificabilitat total	5.052 m ² st
Edificabilitat residencial	3.623 m ² st
Edificabilitat altres usos	1.429 m ² st

Habitatges

Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública	
Sostre mínim habitatge protecció pública	1.087 m ² st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Sostre màxim habitatge renda lliure	2.536 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	
Nombre mínim habitatges protecció pública	16 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	36 unitats

Críteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació tancada (clau 1.3). Amb l'epígraf "pe" afegit a la clau de la zona, s'indica que en el projecte de gestió corresponent s'haurà de concretar la localització del percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació.

Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla.

Cessions

Sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes en aquest Pla d'ordenació

Aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'han de cedir urbanitzats

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Obres d'urbanització 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 exteriors, incloses 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. El desenvolupament de l'àmbit també comporta el tractament de la mitgera de l'edificació adjacent al polígon com a façana.

Etapec execució Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el primer sexenni del Pla d'ordenació

3.- LA IDENTIFICACIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DE LA SEVA SUPERFÍCIE

La propietat majoritària del PAUT 72 va plantejar a l'Ajuntament de Manresa, durant la tramitació dels estatuts i de les bases d'actuació de la futura Junta de Compensació, un ajust reduït de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística a l'empara de l'article 10 de la normativa del POUM, que permet la precisió dels límits dels àmbits, amb la finalitat d'ajustar-los a la realitat del polígon i d'excloure del seu àmbit la porció de la propietat urbana de la finca dividida horitzontalment (identificada amb la referència cadastral 2411037DG0221A) que no resta destinada pel planejament a cap sistema.

L'acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa, adoptat en la sessió de data de 21 de març de 2023, d'aprovació inicial dels estatuts i de les bases d'actuació del polígon d'actuació, va considerar justificada l'adaptació de la delimitació de la unitat reparcel·lable proposada per la propietat majoritària del polígon a l'efecte d'evitar l'afectació d'una porció de la finca esmentada, de conformitat amb l'informe emès pels serveis tècnics municipals amb el contingut següent:

Expedient	AJT-INF 2023/63 per GES.EUC 2023/01 PAUt 072 Mossèn Serapi Farré
Interessat	Gestió urbanística
Data	14 de febrer de 2023

En data 27 de gener de 2023 (RE 2023009024) el representat d'ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA va presentar sol·licitud d'aprovació del projecte d'estatuts i bases d'actuació i de la constitució de la Junta de Compensació del PAU t 72 – Mossèn Serapi Farré, tot proposant una precisió de límits, reduint l'àmbit amb l'exclusió d'una porció de la finca amb referència cadastral 2411037DG0221A.

En relació a la sol·licitud d'informe urbanístic respecte si aquesta proposta de precisió de límits s'adequa a l'article 10 de la normativa del POUM i als objectius del polígon d'actuació PAUt 072- Mossèn Serapi Farré s'escau informar el següent:

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, delimita el Polígon d'actuació urbanística PAUt 072- Mossèn Serapi Farré amb l'objectiu d'assolir la prolongació del carrer Mossèn Serapi Farré i fixar el canvi d'ús de les actuals instal·lacions del Centre hospitalari incloses en l'àmbit, per a les quals es preveu el manteniment de la volumetria existent, segons consta a la fitxa de característiques de l'àmbit. En relació a la delimitació, a la fitxa s'exposa que l'àmbit comprèn els terrenys el desenvolupament dels quals ha de permetre la connexió entre el carrer Mossèn Serapi Farré i el de la Font del Gat i alhora estableix una delimitació gràfica de 2.043,87m2 de superfície que comprèn una porció de l'interior d'illa de la finca de ref cad 2411037DG0221A. Aquesta porció de finca, segons cadastre, té una superfície de 44,76m2.

D'acord amb els plànols d'ordenació del POUM, la porció de finca en qüestió es troba qualificada de Zona residencial Ordenació tancada amb percentatge d'habitatge protegit (clau 1.3pe) edificable únicament en planta baixa.

Quant a la precisió de límits de l'àmbit de gestió, l'art. 10.3 de la normativa del POUM estableix que els límits dels àmbits de desenvolupament es poden precisar en el corresponent document de gestió sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la que conté el POUM d'acord amb el criteri, entre d'altres, d'adaptació a límits de la propietat urbana. Aquesta precisió de límits no pot produir augmentos o disminucions de la superfície de l'àmbit de més del 5%.

En relació al que s'ha exposat, es considera justificada l'exclusió de la finca de ref cad 2411037DG0221A del PAUt 072- Mossèn Serapi Farré, atès que suposa una adaptació als límits de la propietat d'una finca que no participa dels objectius de desenvolupament de l'àmbit i genera una reducció de l'àmbit inferior al 5%. Tanmateix s'escau indicar que l'ajust de l'àmbit comporta, també, la reducció de la seva edificabilitat en la quantitat corresponent a la porció de finca exclosa, d'acord amb les condicions d'ordenació previstes, en aquest cas, edificable en planta baixa.

És tot el que cal informar.

Segueix, doncs, la imatge de la unitat reparcel·lable amb la indicació de la seva superfície:



Qualificacions urbanístiques segons realitat física

Descripció	m2 sòl	%
Sòl públic		
Sistema viari, clau A.1	535,38 m²	26,68 %
Itineraris de vianants, clau a.2		
Sòl privat		
Sòl privat, clau 1.3 pe	1.471,02 m²	73,32 %
Total polígon PA-t072	2.006,40 m²	100,00 %

Descripció d'usos del sòl privat		
Ús	m2 sostre	Habitatges
Altres usos	1.381,21 m²	
Habitatge règim lliure	2.536,10 m²	36
Habitatge règim general	724,60 m²	11
Habitatge preu concertat	362,30 m²	5
Total sostre amb aprofitament	5.004,21 m²	52

Ajust de l'àmbit a la realitat física i exclusió de la finca c/Mossèn Serapi Farré, 25

Descripció	m2 sòl	%
Superfície àmbit segons planejament	2.043,87 m²	
Exclusió c/ Mossèn Serapi i Farré, 25	37,47 m²	
Total superfície real PA-t072	2.006,40 m²	
% diferència		-1,83 %

Per tant, la superfície real del polígon d'actuació urbanística PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré és de **2.006,40 m²**.

4.- LA RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I LA CREACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA QUE CONSTITUEIX TOT EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA A L'EFFECTE DE LA SEVA DIVISIÓ DE CONFORMITAT AMB LES DETERMINACIONS DEL PLANJEMANENT URBANÍSTIC

4.1.- Quadres de les finques aportades i drets en la reparcel·lació urbanística

Les finques incloses dins del polígon d'actuació urbanística PAU- 72 Mossèn Serapi Farré, d'acord amb les seves superfícies reals de les quals en deriven els drets de participació dels propietaris, són les següents,:

Quadres de les finques aportades:

Finca aportada	Adreça finca	UTM	Núm. Finca	Títular
1	Flor de Lis, 27	2411038DG0221A	34989	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada
2	Flor de Lis, 23-25	2411002DG0221A	8375	Domingo Playa Dalmases / Saturnino Playa Santasusana (nua propietat)
3	Flor de Lis, 21	2411003DG0221A	4878	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada
4	Flor de Lis, 19 Vials	2411004DG0221A	8506	Hereus de Ramon Bisbal Regi Ajuntament



Els percentatges de sòl aportat per cadascun dels propietaris al polígon d'actuació urbanística, tenint en compte la superfície real de sòl de les finques aportades, són els següents:

Finca aportada	Adreça finca	Sòl Cadastral	Sup construïda	Sup. Registre	Sup. Real
1	Flor de Lis, 27	1.217,00	6.157,00	1.200,53	1.217,29
2	Flor de Lis, 23-25	400,00	575,00	402,32	401,93
3	Flor de Lis, 21	182,00	340,00	175,67	179,90
4	Flor de Lis, 19	189,00	274,00	184,96	186,96
	Vials	55,87			20,32
		2.043,87	7.346,00	1.963,48	2.006,40

Finca aportada	Adreça finca	Titular	Sup. Real	Participació
1	Flor de Lis, 27	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	1.217,29	60,67 %
2	Flor de Lis, 23-25	Domingo Playa Dalmases / Saturnino Playa Santasusana (nua propietat)	401,93	20,03 %
3	Flor de Lis, 21	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	179,90	8,97 %
4	Flor de Lis, 19	Hereus de Ramon Bisbal Regi	186,96	9,32 %
	Vials	Ajuntament	20,32	1,01 %
			2.006,40	100,00 %

Els percentatges de drets aportats per cadascun dels propietaris al polígon d'actuació urbanística, tenint en compte la superfície real del sòl aportat i considerant que els sobrants de via pública, d'acord amb el que estableix l'article 135 del Decret 305/2006, no generen drets d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Manresa, són els següents:

Quadre de participació			
Titulars	Finques aportades	Aportació total	percentatge participació
Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	1 3	70,35 %	63,31 %
Saturnino Playa Santasusana	2	20,24 %	18,21 %
Hereus de Ramon Bisbal Regi	4	9,41 %	8,47 %
Ajuntament de Manresa			10,00 %
Total		100,00 %	100,00 %

Relació de propietaris i finques aportades de la unitat de gestió					
Sòl de titularitat privada					
Finca aportada		Persona propietària		Sup. Càlcul drets	Participació
núm.	superfície	Identificació	%	m2	%
1	1.217,29 m ²	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	100,00	1.217,29 m ²	61,29 %
2	401,93 m ²	Saturnino Playa Santasusana	100,00	401,93 m ²	20,24 %
3	179,90 m ²	Althaia, Xarxa assistencial de Manresa, fundació privada	100,00	179,90 m ²	9,06 %
4	186,96 m ²	Hereus de Ramon	100,00	186,96 m ²	9,41 %
Total				1.986,08 m²	100,00 %
Sòl de titularitat pública					
5	20,32	Ajuntament de Manres	100,00		
Total polígon				2.006,40 m²	

4.2.- Descripció de les finques registrals incloses dins del PAU t-072 Mossèn Serapi Farré i descripció de les finques aportades d'acord amb la superfície de sòl resultant de la seva realitat topogràfica

Les finques aportades en aquest projecte de reparcel·lació es corresponen amb la seva descripció registral, tot i que aquest projecte sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat que apliqui el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, que aprova les Normes complementàries per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística, a aquest instrument d'equidistribució urbanística de la propietat amb la finalitat de dur a terme:

- * La rectificació de les descripcions registrals, la immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, la represa de tracte successiu i la cancel·lació de drets reals incompatibles, si s'escau.
- * La inscripció de les parcel·les resultants adjudicades als propietaris que correspongui d'acord amb les determinacions d'aquest projecte, amb la corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'hi especificarà.
- * El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals i de les càrregues que correspongui per raó de la finca de procedència en compliment del principi de subrogació real.

Les finques registrals que constitueixen la totalitat del polígon d'actuació urbanística PAUt 72 – Mossèn Serapi Farré, són les següents:

4.2.1.- FINCA APORTADA NÚM. 1: Finca registral de Manresa núm. 34.989, CRU 08090000056970, la descripció registral de la qual és la següent:

URBANA: PORCION DE TERRENO, sita en esta Ciudad, de **superficie mil doscientos metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados**. Linda: frente, con calle Flor de Lis; derecha entrando, con resto de finca matriz; fondo, en parte con "Hippocampo, S.A.", parte con Domingo Zabala, parte con Font i Pi y parte con Pedro Vall; izquierda, en parte con línea de chaflán que formarán las calles Mosén Serapio Farré, tramo en proyecto y Porvenir, hoy Flor de Lis, parte en línea de veinticinco metros cincuenta centímetros, con Domingo Playá Dalmases y en parte en línea quebrada de dos segmentos, de cinco metros setenta centímetros y doce metros, respectivamente, con Pedro Vall Codina y otro; sobre parte del cual se ha construido **UN EDIFICIO** compuesto de dos plantas sótanos, de novecientos dos metros, ochenta y siete decímetros cuadrados y mil setenta y cinco metros, quince decímetros cuadrados respectivamente y una planta baja de mil setenta y cinco metros, quince decímetros cuadrados, tres plantas altas de quinientos noventa y un metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados cada una, una cuarta planta de quinientos cincuenta y seis metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados, una planta bajo cubierta de doscientos ochenta y seis metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados, y sendas construcciones de sesenta y ocho metros ochenta y nueve decímetros cuadrados y sesenta y tres metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, respectivamente en la planta ático o terraza para comunicaciones y acceso a los ascensores y maquinaria de los mismos.

INSCRIPCIÓ: La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, essent la finca registral 34.989 de Manresa i amb CRU: 08090000056970.

TÍTOL: **ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA**, amb el NIF núm. G-58.286.303 és la titular, quant al terreny, per títol de cessió de dret de superfície autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Javier Garcia Ruiz, el dia 25 de juliol de 1988 i, pel que fa a l'edifici, en virtut de l'escriptura de cessió de domini i d'obra nova autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Antoni Alfons Rosselló Mestre, el dia 13 d'abril de 1992 i per canvi de denominació mitjançant la instància subscripta a Manresa el dia 25 d'abril de 2003.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aquesta finca té assignada la referència cadastral urbana 2411038DG0221A0001BK i es troba situada al c/ Flor de Lis núm. 27.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: Lliure d'arrendataris i d'ocupants, si bé la finca descrita es troba destinada a serveis sanitaris i administratius d'Althaia.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: D'acord amb el certificat de domini i de càrregues estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta incorporat al projecte com a annex núm. 1, la finca aportada resta subjecta a les càrregues i a les limitacions següents:

- En virtut del certificat de domini i de càrregues esmentat, el Sr. Registrador ha practicat la nota marginal per tal de deixar constància de l'inici de l'expedient d'equidistribució del polígon d'actuació urbanística de transformació del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, en virtut de l'escrit de la Junta de Compensació de data 7 de gener de 2025.

Sol·licitud de rectificació de la cabuda del sòl per manca de coincidència de la descripció registral amb la superfície real de la finca registral 34.989 de Manresa:

Es fa constar que la superfície real del sòl de la finca registral indicada és de 1.217,29 m² (MIL DOS-CENTS DISSET METRES I VINT-I-NOU DECÍMETRES QUADRATS), d'acord amb el plànol topogràfic i les dades del planejament urbanístic objecte d'execució, raó per la qual el projecte conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat de la rectificació de la cabuda del sòl de la finca en la seva descripció registral per ajustar-la a la realitat immobiliària i a l'efecte de la tramitació del projecte d'equidistribució.

VALOR de la finca aportada (sense l'edificació): 727.455,74 €.

Segueix la imatge del plànol de la finca aportada núm. 1 del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de cada punt poligonal:

4.2.2.- FINCA APORTADA NÚM. 2: Finca registral de Manresa núm. 8.375, CRU 08090000146213, la descripció registral de la qual és la següent:

URBANA: Porción de terreno o solar con fachada a una calle en proyecto, hoy calle del Porvenir, número veintiuno, que tiene salida a la calle Mayor del Pueblo Nuevo del término de Manresa, hoy **calle Flor de Lis, número veintitrés-veinticinco** y partida Tortoñas, sobre el cual se ha edificado una **CASA** de planta baja y un piso, todo ello sin obrar, de figura irregular, mide cincuenta palmos de ancho en su fachada y de largo en su mayor extensión que es linde Sur, ciento cincuenta y siete palmos y un cuarto de palmo, es decir un total de diez mil seiscientos cincuenta palmos cuadrados, equivalentes **a cuatrocientos dos metros, treinta y dos decímetros cuadrados**. Linda: frente, este, dicha calle; Sur, derecha saliendo, resto de que se segregó propio de Luis Estrada Musons, Oeste, detrás, y Norte, izquierda, finca de Carlos Janer.- Referencia Cadastral: 2411002DG0221A0001UK

INSCRIPCIÓ: La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, essent la finca registral 8.375 de Manresa i amb CRU: 08090000146213.

TÍTOL: **EI Sr. DOMINGO PLAYÀ DALMASES**, amb el NIF núm. [REDACTED] és el titular, quant a l'usdefruit, per títol d'herència en virtut de l'escriptura autoritzada en data el dia 5 de febrer de l'any 1997 per la Notària de Sant Joan de Vilatorrada, Sra. Miriam Montañó Diaz i **el Sr. SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA**, amb el NIF núm. [REDACTED] és el titular de la nua propietat per títol d'herència en virtut de l'escriptura autoritzada el dia 11 de juliol de l'any 2001 per la Notària de Manresa, Sra. Cristina Garcia Lamarca.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aquesta finca té assignada la referència cadastral urbana 2411002DG0221A0001UK i es troba situada al c/ Flor de Lis núm. 23.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: Lliure d'arrendataris i d'ocupants, si bé resideix a la finca descrita, en la seva primera planta, el Sr. Saturnino Playà Santasuna, d'acord amb el certificat d'empadronament emès per l'Ajuntament de Manresa en data 7 de febrer de 2025.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: D'acord amb el certificat de domini i de càrregues estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta incorporat al projecte com a annex núm. 1, la finca aportada resta subjecta a les càrregues i a les limitacions següents:

- Sujeta a los **pactos** que resultan de la escritura de establecimiento otorgada por Don Miguel Playà Soler, a favor de Don Domingo Playà Garroset, el 18

de Diciembre de 1921, ante el Notario de Manresa Don José M^a Pujó Balius, siguientes: podrá el adquirente edificar a toda la altura que estime oportuna en la finca establecida hasta una profundidad de cien palmos a contar desde la linea de fachada en el linde Este y pasando de esta profundidad solo hasta una altura de treinta palmos en los lindes Norte y Oeste.- Vendrá obligado el adquirente a dar paso por delante de su finca a las aguas limpias que allí discurren y a recibir y dar salida por su finca a las aguas sucias procedentes de los propios vecinos situados al sur del terreno establecido; según resulta de la inscripción 2^a obrante al folio 72 del tomo 907 del archivo.-

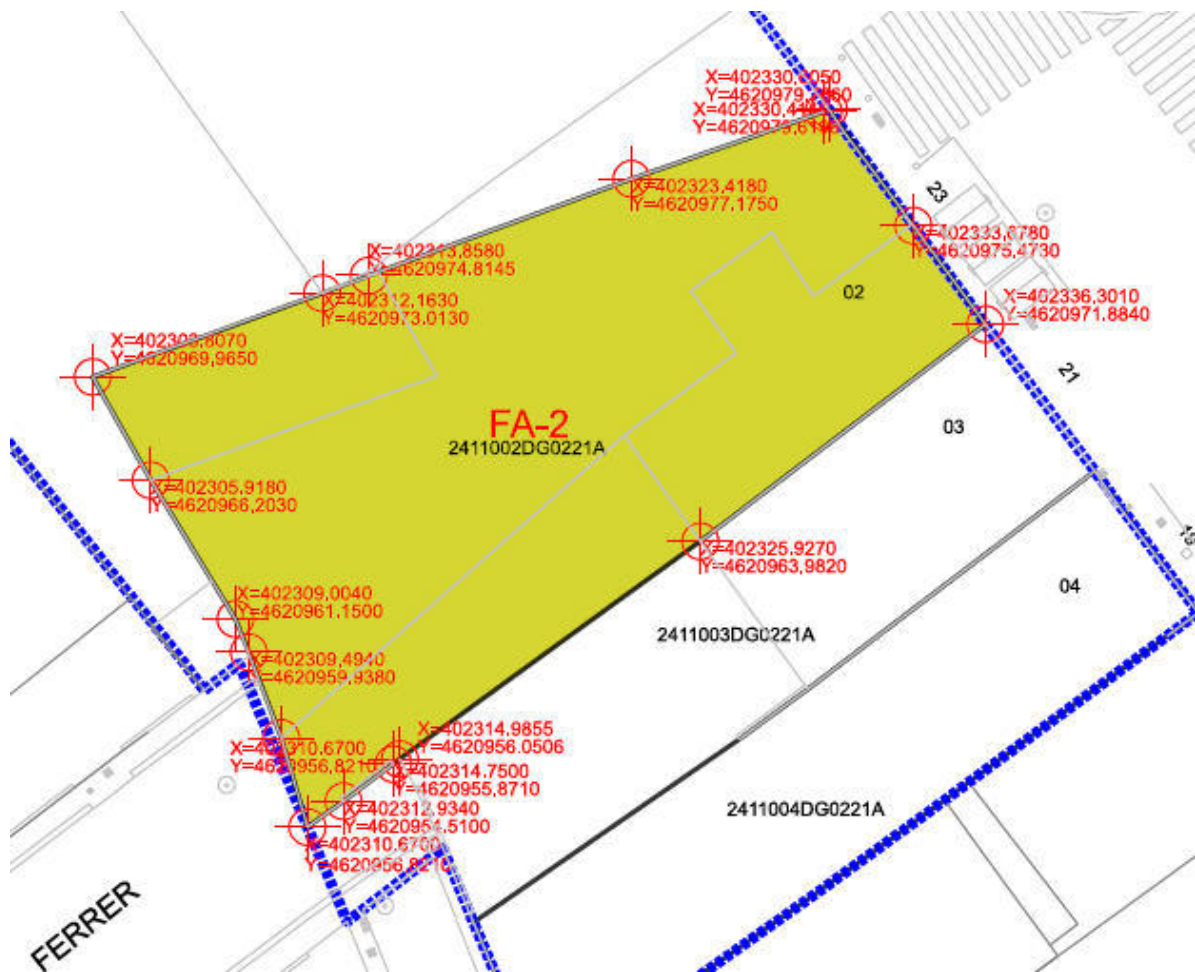
- En virtut del certificat de domini i de càrregues esmentat, el Sr. Registrador ha practicat la nota marginal per tal de deixar constància de l'inici de l'expedient d'equidistribució del polígon d'actuació urbanística de transformació del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, en virtut de l'escrit de la Junta de Compensació de data 7 de gener de 2025.

Sol·licitud d'incorporació a la descripció registral de la cabuda real del sòl per manca de constància en la descripció registral de la finca 8.375 de Manresa:

Es fa constar que la superfície real del sòl de la finca registral indicada és de 401,93 m² (QUATRE-CENTS UN METRES I NORANTA-TRES DECÍMETRES QUADRATS), d'acord amb el plànol topogràfic i les dades del planejament urbanístic objecte d'execució, raó per la qual el projecte conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat de la inscripció de la cabuda del sòl de la finca en la seva descripció registral a l'efecte de la tramitació del projecte d'equidistribució.

VALOR de la finca aportada (sense l'edificació): 240.194,44 €.

Segueix la imatge del plànol de la finca aportada núm. 2 del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de cada punt poligonal:



4.2.3.- FINCA APORTADA NÚM. 3: Finca registral de Manresa núm. 4.878, CRU 08090000338939, la descripció registral de la qual és la següent:

URBANA: TERRENO o solar para edificar de extensión treinta y tres palmos de ancho, por una profundidad de ciento cincuenta y siete palmos y un cuarto de palmo en el linde Norte y ciento sesenta y cuatro y medio palmos en el del Sur; o sea, una superficie de cinco mil trescientos ocho y medio palmos, pero con atención a que seguro luego se consignará el adquirente deberá dejar una faja o parcela de terreno para destinarlo a calle, de veinte palmos de ancho con toda la latitud de su linde de detrás, o sea, el Oeste, la extensión que quedará de la finca propiamente tal será de cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho y medio palmos cuadrados equivalentes a **ciento setenta y cinco metros sesenta decímetros y setenta centímetros cuadrados**. Está situado en el término municipal de esta Ciudad y partida llamada de las Tortoñas con fachada a una calle en proyecto de cuarenta palmos de anchura mínima que se abrirá con terreno de los estabiles y tendrá salida en la calle Mayor del pueblo Nuevo. Linda: al Este, frente, con la antedicha calle en proyecto; al Sur, izquierda entrando, con restante finca de que se segrega, la que se describe, que ha adquirido Doña Mercedes Comballé y Figols; al Oeste, detrás, con tierras de Don Carlos Janer y Ferrán; y al Norte, derecha, con solar o porción de terreno que era de la misma procedencia, y se ha establecido a Don Domingo Playá y Garroset.

INSCRIPCIÓ: La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, essent la finca registral 4.878 de Manresa i amb CRU: 08090000338939.

TÍTOL: **ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA**, amb el NIF núm. G-58.286.303 és la titular del ple domini en virtut de títol de compravenda autoritzat el dia 19 de març de l'any 2024 pel Notari de Manresa, Sr. Francisco de Borja Morgades Olivar.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aquesta finca té assignada tres referències cadastrals urbanes perquè l'immoble existent es troba dividit horitzontalment segons les dades dels arxius cadastrals: 2411003DG0221A0001HK, 2411003DG0221A0002JL i 2411003DG0221A0003KB i es troba situada al c/ Flor de Lis núm. 21.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: Lliure d'arrendataris i d'ocupants.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: D'acord amb el certificat de domini i de càrregues estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta incorporat al projecte com a annex núm. 1, la finca aportada resta subjecta a les

càrregues i a les limitacions següents:

- "Sujeta a los **PACTOS** constituidos en la escritura de establecimiento otorgada el día 18 de Diciembre de 1921 y 7 de Enero de 1923, ante el Notario que fue de Manresa Don José María Pujó Balius y Don Luis Durán Moner, cuyo tenor literal es el siguiente: Podrá el adquirente edificar a toda la altura que estime oportuna en la finca establecida hasta una profundidad de cien palmos a contar desde la línea de fachada en el linde Este, a mayor profundidad de cien palmos podrá el adquirente edificar hasta una altura de dieciocho palmos, en toda su extensión. Vendrá obligado el adquirente a repasar a sus costas la parte de pared que corresponde a la anchura de la finca establecida existente en el linde Oeste; o sea en el linde con la finca de Don Carlos Janer. Asimismo vendrá obligada el señor Sala a dar paso por delante de su finca a las aguas limpias que allí discurren, y a recibir y dar salida por su finca a las aguas sucias procedentes de los predios vecinos situados al Sur del terreno aquí establecido. Deberá el adquirente dejar un paso de carro de veinte palmos de ancho en el linde Oeste de la finca establecida, para uso particular de los propietarios colindantes y de dicho adquirente. Los estabilientes quedan expresamente obligados a facilitar el terreno necesario de su propiedad para la apertura de la calle en proyecto que tendrá salida a la calle Mayor del pueblo Nuevo, con una anchura mínima de ocho metros a excepción de la salida que será de cinco metros sesenta y cinco centímetros y deberá estar en condiciones para el tránsito rodado de carruajes, según resulta de la inscripción 1ª, finca 4878, folio 52, del tomo 472 del archivo, libro 116 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."
- "Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan según nota de fecha 20/05/24, al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 4878."
- En virtut del certificat de domini i de càrregues esmentat, el Sr. Registrador

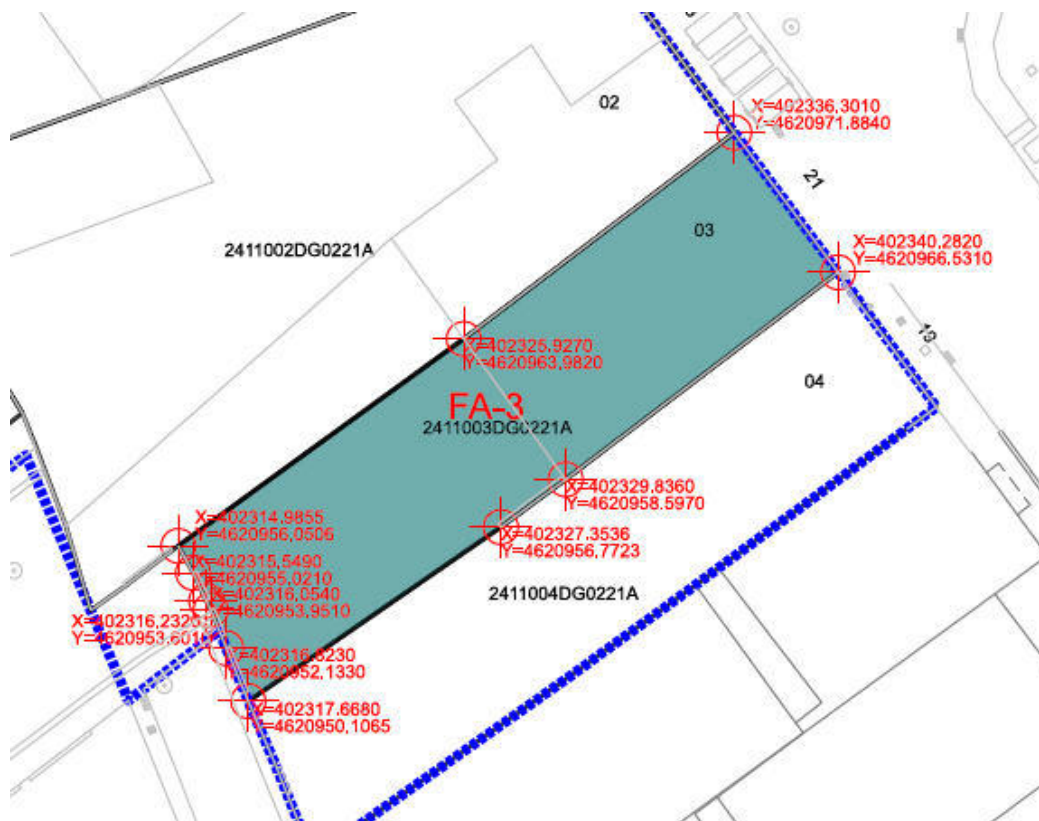
ha practicat la nota marginal per tal de deixar constància de l'inici de l'expedient d'equidistribució del polígon d'actuació urbanística de transformació del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, en virtut de l'escrit de la Junta de Compensació de data 7 de gener de 2025.

Sol·licitud de rectificació de la cabuda del sòl per manca de coincidència de la descripció registral amb la superfície real de la finca registral 4.878 de Manresa:

Es fa constar que la superfície real del sòl de la finca registral indicada és de 179,90 m² (CENT SETANTA-NOU METRES I NORANTA DECÍMETRES QUADRATS), d'acord amb el plànol topogràfic i les dades del planejament urbanístic objecte d'execució, raó per la qual el projecte conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat de la rectificació de la cabuda del sòl de la finca en la seva descripció registral per ajustar-la a la realitat immobiliària i a l'efecte de la tramitació del projecte d'equidistribució.

VALOR de la finca aportada (sense l'edificació): 107.508,72 €.

Segueix la imatge del plànol de la finca aportada núm. 3 del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de



cada punt poligonal:

4.2.4.- FINCA APORTADA NÚM. 4: Finca registral de Manresa núm. 8.506, CRU 08090000606151, la descripció registral de la qual és la següent:

URBANA: Casa de planta baixa y un piso, que mide seis metros cuarenta y un centímetros de fachada por once metros veintiséis centímetros de largo, o sean setenta y dos metros treinta decímetros cuadrados, que está señalada con el **número diecinueve**, antes diecisiete, en la calle Porvenir, hoy **Flor de Lis** de esta Ciudad. Y en la parte posterior de dicha casa, tiene edificada una planta baja, que mide veintiséis metros sesenta y dos decímetros cuadrados, estando edificado todo sobre una porción de terreno de superficie **ciento ochenta y cuatro metros, noventa y cinco decímetros, setenta y un centímetros cuadrados**, quedando el resto de terreno sin edificar, destinado como patio posterior de dicha edificación; linda: al frente, con dicha calle; derecha entrando con José Sala Casas; a la izquierda, con Josefa Musons y otros; y al detrás con Carlos Janer Ferrán.-Referencia Cadastral: NO CONSTA

INSCRIPCIÓ: La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, essent la finca registral 8.506 de Manresa i amb CRU: 08090000606151.

TÍTOL: El Sr. **RAMON BISBAL REGI**, amb el NIF núm. [REDACTED], és el titular del ple domini en virtut de l'escriptura de donació autoritzada el dia 17 de desembre de l'any 1981 pel Notari de Manresa, Sr. José Domingo Verderra Breixiano.

El certificat del Registrador de la Propietat informa de la presentació telemàtica al Registre de l'escriptura de l'acceptació d'herència autoritzada el dia 22 de setembre de l'any 2024 pel Notari de Manresa, Sr. Claudi Martín Ges, en virtut de la qual la Sra. **M^a Àngela Prat Ventura**, amb el NIF núm. [REDACTED] adquireix aquesta finca per títol d'herència, la qual cosa es fa constar a l'efecte, si escau, de la represa del tracte successiu.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aquesta finca té assignada la referència cadastral urbana 2411004DG0221A0001WK i es troba situada al c/ Flor de Lis núm. 19.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: Lliure d'arrendataris i d'ocupants, si bé a la finca descrita resideixen la Sra. M^a [REDACTED] des de l'1.5.1996 i el Sr. Sa [REDACTED] des del dia 29 d'agost de 2024.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: D'acord amb el certificat de domini i de càrregues estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta

incorporat al projecte com a annex núm. 1, la finca aportada resta subjecta a les càrregues i a les limitacions següents:

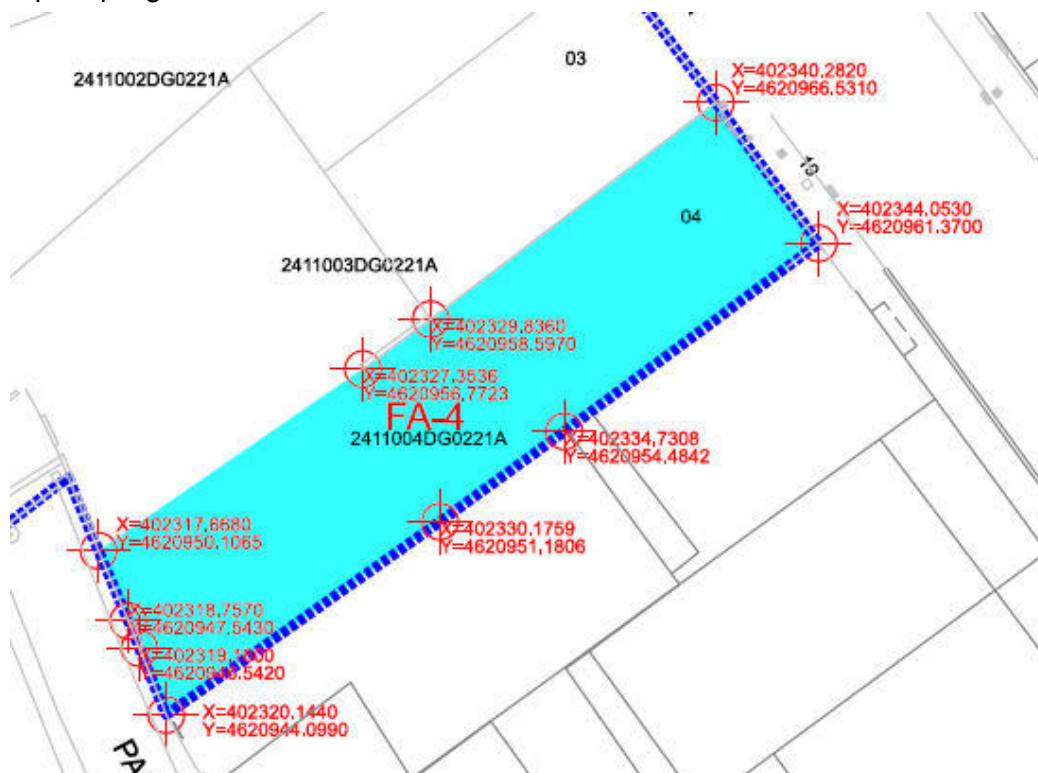
- En virtut del certificat de domini i de càrregues esmentat, el Sr. Registrador ha practicat la nota marginal per tal de deixar constància de l'inici de l'expedient d'equidistribució del polígon d'actuació urbanística de transformació del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, en virtut de l'escrit de la Junta de Compensació de data 7 de gener de 2025.

Sol·licitud de rectificació de la cabuda del sòl per manca de coincidència de la descripció registral amb la superfície real de la finca registral 8.506 de Manresa:

Es fa constar que la superfície real del sòl de la finca registral indicada és de 186,96 m² (CENT VUITANTA-SIS METRES I NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS), d'acord amb el plànol topogràfic i les dades del planejament urbanístic objecte d'execució, raó per la qual el projecte conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat de la rectificació de la cabuda del sòl de la finca en la seva descripció registral per ajustar-la a la realitat immobiliària i a l'efecte de la tramitació del projecte d'equidistribució.

VALOR de la finca aportada (sense l'edificació): 111.727,79 €.

Segueix la imatge del plànol de la finca aportada núm. 4 del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de cada punt poligonal:



4.2.5.- FINCA APORTADA NÚM. 5: Sobrant de via pública de l'Ajuntament de Manresa pendent d'immatriculació, la descripció del qual és la següent:

URBANA: Sistema viari situat al carrer de Mossèn Serapi Farré amb una superfície de sòl de vint metres i trenta-dos decímetes quadrats (20,32 m²).
Linda: Al nord, amb les finques aportades 1 i 2, al sud amb el c/ de Mossèn Serapi Farré i amb el Passatge de Pau Sabater, a l'est, amb els finques aportades 2 i 3 i a l'oest, amb edifici plurifamiliar del carrer de Mossèn Serapi Farré núm. 25 i amb el carrer de Mossèn Serapi Farré.

INSCRIPCIÓ: La finca no es troba inscrita en el Registre de la Propietat.

TÍTOL: L'AJUNTAMENT DE MANRESA, amb el CIF núm. P0811200E, és el propietari del ple domini d'aquest sobrant de via pública, si bé aquest sistema viari es troba pendent d'immatriculació registral.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Aquesta finca no té assignada cap referència cadastral urbana, si bé consta en la cartografia cadastral.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: Lliure d'arrendataris i d'ocupants ja que és un sistema viari d'ús públic.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: No es troba gravada amb cap càrrega ni gravamen.

Sol·licitud d'immatriculació del sobrant de via pública:

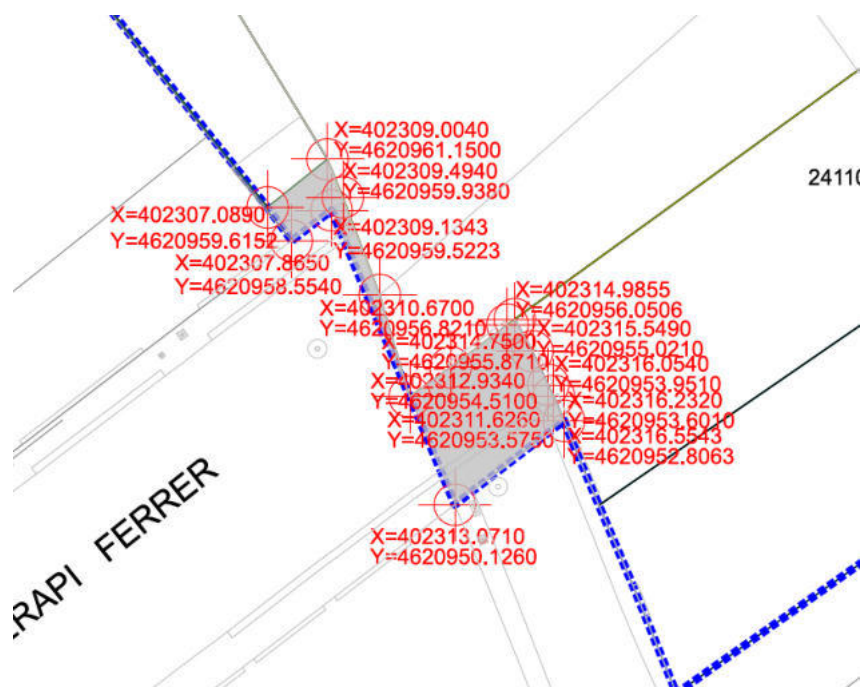
Aquest projecte de reparcel·lació conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat de la immatriculació del sobrant de via pública i la seva inscripció registral a favor de l'Ajuntament de Manresa a l'efecte de la tramitació del projecte d'equidistribució.

VALOR de la finca aportada: 3.352,80 €.

D'acord amb els valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya de l'any 2025, el cost d'urbanització d'un vial de qualitat modesta és de 165,00.-€/m2 de vial i, per tant, el seu valor justificat és de 3.352,80 €.

Aquesta finca no genera drets d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Manresa en la seva condició de sobrant de via pública.

Segueix la imatge del plànol de la finca aportada núm. 4 del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de cada punt poligonal:



4.3.- Constitució de la finca registral que constitueix el polígon d'actuació urbanística de transformació PAU t-072 Mossèn -Serapi Farré

El projecte de reparcel·lació determina l'agrupació instrumental de totes les finques aportades a l'efecte de la creació de la finca registral del PAU:

- Finca aportada 1, registral CRU 08090000056970 - finca 34.989 de Manresa, amb una superfície real de 1.217,29 m².
- Finca aportada núm. 2, registral CRU 08090000146213 - finca 8.325 de Manresa, amb una superfície real de 401,93 m².
- Finca aportada núm. 3, registral CRU 08090000338939 – finca 4.878 de Manresa, amb una superfície real de 179,90 m².
- Finca aportada núm. 4, registral CRU 08090000606151, finca 8.506 de Manresa, amb una superfície real de 186,96 m².
- Finca aportada núm. 5 objecte d'immatriculació en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació amb una superfície real de 20,32 m².

La descripció de la finca agrupada instrumentalment és la següent:

“ Urbana.- Polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré de Manresa amb una superfície de DOS MIL SIS METRES I QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS (2.006,40 m²). LLINDARS: Al nord-oest, amb l'edifici del Centre Hospitalari; al nord-est, amb el carrer Flor de Lis; al sud-est, amb l'edifici del carrer de Flor de Lis núm.17, amb el carrer de Mossèn Serapi Farré i amb el Passatge de Pau Sabater; al sud-oest, amb el Passatge de Pau Sabater, amb el carrer Mossèn Serapi Farré, amb els edificis plurifamiliars del carrer de Mossèn Serapi Farré núm. 25 i el del carrer de Sant Josep núms. 60 i 62.

VALOR DE LA FINCA AGRUPADA (SÒL): 1.190.239,48 €.

La creació registral de la finca del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré no es troba subjecta a llicència urbanística d'acord amb el que determinen l'article 192 del Decret Legislatiu 1/2010 i els articles 20 i 25.1 del Decret 64/2014, que aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en formar part d'un projecte de reparcel·lació urbanística.

TÍTOL. El títol de cada propietari és l'indicat en el certificat de domini i de càrregues

estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta incorporat al projecte com a annex núm. 1, llevat del cas de l'Ajuntament de Manresa, el títol del qual és per immatriculació real de la finca en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació.

PERCENTATGES DE TITULARITAT INDIVISA DE LA FINCA AGRUPADA: Els percentatges de titularitat de la finca agrupada de forma instrumental tenint en compte únicament el sòl aportat, a l'efecte d'aquest projecte d'equidistribució, és el següent:

Finca aportada	Adreça finca	Titular	Sup. Real	Participació
1	Flor de Lis, 27	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	1.217,29	60,67 %
2	Flor de Lis, 23-25	Domingo Playa Dalmases / Saturnino Playa Santasusana (nua propietat)	401,93	20,03 %
3	Flor de Lis, 21	Althaia, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada	179,90	8,97 %
4	Flor de Lis, 19	Hereus de Ramon Bisbal Regi	186,96	9,32 %
	Vials	Ajuntament	20,32	1,01 %
			2.006,40	100,00 %

REFERÈNCIES CADASTRALS: La finca agrupada instrumental comprèn, en la seva integritat, les referències cadastrals assignades a totes les finques aportades, bo i significant que els sobrants de via pública de titularitat municipal no tenen assignada cap referència cadastral.

El projecte conté en el seu annex núm. 2 els certificats cadastrals descriptius i gràfics de totes les finques aportades, llevat del sobrant de via pública de titularitat municipal que no en disposa.

ARRENDATARIS I OCUPANTS: La finca del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, agrupada instrumentalment, es troba lliure d'arrendataris i d'ocupants, si bé amb les indicacions contingudes en la descripció dels arrendataris i dels ocupants de cadascuna de les finques aportades.

CÀRREGUES I LIMITACIONS: D'acord amb el certificat de domini i de càrregues estès, en data 13 de gener de 2025, pel Sr. Registrador de la Propietat de Manresa, que resta incorporat al projecte com a annex núm. 1, la finca agrupada instrumentalment es troba subjecta a les càrregues i a les limitacions corresponents a cadascuna de les finques aportades en aplicació del principi de subrogació real.

Segueix la imatge del plànol de la finca agrupada instrumentalment que constitueix el

PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré amb les coordenades de cada punt poligonal:



4.4.- Declaració sobre activitats potencialment contaminants del sòl

L'article 98.3 de la Llei 7/2022, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, estableix el següent:

Article 98 - Activitats potencialment contaminants

1. El Govern ha d'aprovar per reglament, actualitzar i publicar una llista d'activitats potencialment contaminants dels sòls.
2. Els titulars d'aquestes activitats han de remetre periòdicament a la comunitat autònoma corresponent els informes en què figuri la informació que pugui servir de base per a la declaració de sòls contaminats.
3. **Les persones físiques o jurídiques propietàries de finques estan obligades**, amb motiu de la transmissió de qualsevol dret real sobre aquests, **a declarar en el títol** en què es formalitzi la transmissió si s'ha realitzat o no a la finca transmesa alguna activitat potencialment contaminant del sòl. Aquesta declaració ha de ser objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat. Aquesta manifestació sobre activitats potencialment contaminants també l'ha d'efectuar el propietari en les declaracions d'obra nova per qualsevol títol. **Aquest apartat també és aplicable a les operacions d'aportació de finques i assignació de parcel·les resultants en les actuacions d'execució urbanística.**

La Junta de Compensació manifesta, atesa la seva condició de fiduciària de les finques aportades i de conformitat amb el que estableix l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòl contaminats per a una economia circular, que en les finques aportades al projecte de reparcel·lació no s'han dut a terme activitats potencialment contaminants del sòl, atès que els propietaris de les finques aportades, des de la data en les quals les van adquirir respectivament, no han desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl ja que es tracta d'un polígon d'actuació urbanística en el qual es desenvolupen usos residencials i sanitaris.

El projecte incorpora, en el seu annex núm. 3, les declaracions dels propietaris de les finques aportades que han formulat la declaració obligatòria corresponent.

5.- LA RELACIÓ DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I DE LES ALTRES PERSONES INTERESSADES EN LA REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT 72 – MOSSÈN SERAPI FARRÉ

D'acord amb el que disposa l'article 129 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la comunitat de la reparcel·lació inclou totes les persones propietàries de les finques compreses dins del polígon d'actuació urbanística sotmès a la reparcel·lació, els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles de restar afectats que compareguin a l'expedient i acreditin aquesta condició.

En aquest mateix sentit, l'article 145 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, determina que el projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, ja sigui per la seva condició de persones propietàries de les finques aportades, o bé, en concepte de titulars d'altres drets i ha d'especificar les seves condicions personals d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària.

En aquest expedient de reparcel·lació, les persones interessades són els titulars del domini de les finques aportades i també una de les persones empadronades en la finca aportada núm. 4.

5.1.- Propietaris

ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FP

C/ del Doctor Joan Soler núms. 1-3

08243 - Manresa

G-58.286.303

DOMINGO PLAYÀ DALMASES (usufructuari difunt)

C/ [REDACTED]

08242 Manresa

[REDACTED]

SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA (nu propietari)

C/ [REDACTED]

08242 Manresa

[REDACTED]

RAMON BISBAL REGI (propietari difunt)

C/ [REDACTED]

08242 Manresa

[REDACTED]

M^a ÀNGELA PRAT VENTURA (hereva finca aportada núm. 4)

C/ [REDACTED]

08242 Manresa

[REDACTED]

AJUNTAMENT DE MANRESA

Plaça Major núm. 1

08241 Manresa

P0811200E

5.2.- Interessats

SALVADOR BISBAL PRAT (empadronat des del 29.8.2024).

C/ [REDACTED]

08242 Manresa

[REDACTED]

6.- LA RESOLUCIÓ DE LA COMPATIBILITAT O DE LA INCOMPATIBILITAT DELS DRETS I DE LES CÀRREGUES QUE RECAUEN SOBRE LES FINQUES APORTADES AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PAUT 72 – MOSSÈN SERAPI FARRÉ.

D'acord amb el que estableixen l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 148 i 153 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'acord d'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació produeix – una vegada que hagi adquirit la fermesa en la via administrativa – l'extinció i/o la transformació dels drets i de les càrregues que resultin incompatibles amb l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

Consegüentment, aquest projecte de reparcel·lació ha de contenir la declaració corresponent quant al manteniment, o bé, a l'extinció dels drets i de les càrregues que afecten les finques registrals aportades i que constitueixen la totalitat del polígon d'actuació urbanística del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré.

En aquest sentit, el projecte de reparcel·lació ha d'especificar cadascuna de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o la consignació de la dita indemnització.

Així mateix, el projecte ha de traslladar les càrregues que siguin compatibles amb el planejament urbanístic objecte d'execució a la finca resultant que substitueixi, per subrogació real, la finca aportada i gravada.

6.1.- Quant a la finca aportada núm. 1, la finca registral 34.989 de titularitat d'ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA, no té càrregues reals ni gravàmens.

6.2.- Quant a la finca aportada núm. 2, la finca registral 8.375, de titularitat del Sr. Domingo Playà Dalmases (usufructuari) i del Sr. Saturnino Playà Santasusana (nu propietari), **els pactes d'edificació** convinguts en l'escriptura pública notarial de 18 de desembre de 1921 **resulten del tot incompatibles** amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa, de conformitat amb el qual l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació urbanística perquè ha de ser enderrocada per a la prolongació del carrer de Mossèn Serapi Farré i perquè les finques incloses en l'àmbit del PAUT 72 - Mossèn Serapi Farré ja disposen actualment dels serveis urbanístics bàsics.

La reordenació urbanística que suposa el PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré comporta la

declaració d'incompatibilitat de la càrrega que grava la finca núm. 2 i, per tant, el projecte de reparcel·lació conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat perquè cancel·li la càrrega descrita.

La cancel·lació d'aquest càrrega de pactes d'edificació per raó de l'ordenació urbanística del POUM de Manresa no confereix cap tipus d'indemnització als seus titulars, de conformitat amb el que estableix l'article 6 del Decret Legislatiu 1/2010:

Article 6 - Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

6.3.- Quant a la finca aportada núm. 3, la finca registral 4.878, de titularitat d'**ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA**, els **pactes d'edificació** convinguts en l'escriptura pública notarial de 18 de desembre de 1921 i de 7 de gener de 1923 **resulten del tot incompatibles** amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa, de conformitat amb el qual l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació urbanística perquè ha de ser enderrocada per a la prolongació del carrer de Mossèn Serapi Farré i perquè les finques incloses en l'àmbit del PAUT 72 - Mossèn Serapi Farré ja disposen actualment dels serveis urbanístics bàsics.

La reordenació urbanística que suposa el PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré comporta la declaració d'incompatibilitat de la càrrega que grava la finca núm. 3 i, per tant, el projecte de reparcel·lació conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat perquè cancel·li la càrrega descrita.

La cancel·lació d'aquest càrrega de pactes d'edificació per raó de l'ordenació urbanística del POUM de Manresa no confereix cap tipus d'indemnització a la seva titular, de conformitat amb el que estableix l'article 6 del Decret Legislatiu 1/2010:

Article 6 - Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

En canvi, **totes les afeccions fiscals que graven la finca aportada núm. 3** són compatibles amb l'ordenació urbanística del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré i, per tant, el projecte conté la sol·licitud al Sr. Registrador de la Propietat per tal que les traslladi, per principi de subrogació real, a la finca de resultat núm. 1 adjudicada a ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA.

6.4.- Quant a la finca aportada núm. 4, la finca registral 8.506 de titularitat del Sr. Ramon Bisbal Regi no té càrregues reals ni gravàmens.

6.5.- Quant a la finca aportada núm. 5, pendent d'immatriculació, de titularitat de l'Ajuntament de Manresa no té càrregues reals ni gravàmens.

Finalment, aquesta projecte de reparcel·lació adjudica la finca de resultat destinada als sistemes de titularitat pública (sistema viari i recorregut de vianants) a l'Ajuntament de Manresa lliure de càrregues i de gravàmens, tot plegat en virtut de la cessió legal, obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant i en compliment del que disposen l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, l'article 124 del Decret 305/2006, l'article 23.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 i l'article 29 del Reial Decret 1093/1997.

7.- ELS CRITERIS APLICATS EN ORDRE A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DE LES FINQUES RESULTANTS I LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I DE CÀRREGUES.

La data de referència de les valoracions contingudes en aquest projecte de reparcel·lació és la del primer trimestre de l'any 2025 (març de 2025), que són les darreres dades de què disposen els tècnics redactors en el moment de la seva redacció i de la seva subscripció (abril de 2025).

D'acord amb l'article 131.1 del Decret 305/2006, 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 6 mesos des de l'aprovació inicial.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques aportades cal 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 Decret 305/2006).

L'article 23.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 i l'article 127.c) del Decret Legislatiu

1/2010, 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 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 disposa que, si procedeix la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per una actuació, s'entén que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície sobre rasant com la del subsòl o volada que es segrega d'aquest.

7.1.- Criteris i justificació del càlcul del valor dels terrenys aportats

Els criteris i la justificació del càlcul del valor dels terrenys es fa d'acord amb el que determina el Text refós de la Llei de sòl estatal, com a disposició normativa que regula les condicions bàsiques que garanteixen un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i el 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 de conformitat amb el Reglament que desenvolupa les valoracions del Text refós de la Llei de sòl estatal.

Els articles 11 i següents del Reial Decret Legislatiu 7/2015 regulen l'estatut jurídic de la propietat del sòl i reconeixen el dret dels propietaris de sòl urbanitzat a participar en l'execució d'actuacions de reforma o de renovació de la urbanització o de dotació en un règim de distribució justa i equitativa de beneficis i de 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 de distribució equitativa de beneficis i càrregues, així com permetre l'ocupació dels 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 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, 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 de l'instrument legal que la motivi.

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

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 taxa 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 taxa 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 del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl estatal en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues disposa que "..., el sòl es taxarà pel valor que li correspondria una vegada conclosa l'actuació, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament.".

Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes definits en l'article 34.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 i, en aquest supòsit, a la data de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb l'article 126.1. a) del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 133.1, del Decret 305/2006 i els que estableixen els articles 40 i 41 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant, TRLSR), que regulen la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues. Aquests preceptes estableixen que els drets dels propietaris serà, llevat d'acord unànim, proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

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.

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 taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 41. Règim de la valoració

La valoració es fa, en tot el que no disposa aquesta Llei:

a) D'acord amb els criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions necessàries per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues derivades d'aquesta.

b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons que correspongui, en la resta de casos.

7.2.- Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl

Per a calcular el valor urbanístic del sòl s'ha emprat la metodologia de càlcul del valor residual definida en l'article 22.3 i 22.4 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre (en endavant RVLS).

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

El valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació es determina pels drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei. Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos, que s'obtenen de la venda de finques urbanitzades i les despeses necessàries per a la seva obtenció.

$\text{Valor urbanístic del sòl} = \text{Ingressos} - \text{Despeses}$
--

El valor dels ingressos, que es correspon a l'aprofitament del sector, s'obtindrà de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions. Els costos d'urbanització s'obtenen de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització del polígon PAUt 72 -

Mossèn Serapi i Farré, que es tramita simultàniament a aquest Projecte de reparcel·lació.

Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes (projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, etc.) i per les direccions d'obra. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

En tot procés productiu, com el procés de transformació del sòl, ha d'existir un rendiment que justifiqui la viabilitat econòmica de l'operació. En els processos de transformació de sòl, el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc que estableix el RVLS, es desprèn que, conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = \text{Ingressos} - (\text{despeses} + \text{rendiment})$$

essent les despeses els costos d'urbanització més les indemnitzacions més les despeses de gestió i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Tal com s'ha exposat, s'ha de tenir en compte que, en sòl urbà no consolidat, l'Administració actuant és la receptora del percentatge d'aprofitament urbanístic, en aquest cas el 10%, lliure de càrregues d'urbanització, per tant, lliure del càrrec del 10% de les despeses. Conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = (\text{ingressos} \times 0,90) - (\text{despeses}) - (\text{rendiment} \times 0,90)$$

D'acord amb els criteris exposats, el valor urbanístic del sòl es calcula d'acord amb el que estableix el RVLS.

7.3.- Criteris i justificació del càlcul del valor de les finques resultants

D'acord amb l'article 126.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, atès que no hi ha 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, amb subjecció 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 del Decret Legislatiu 1/2010, és a dir, amb

l'homogeneïtzació del valor relatiu de les diverses zones en funció de la intensitat dels usos, la rigidesa de la seva demanda, de la seva localització i de la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Els preus unitaris per als diferents usos de les finques resultants que s'han aplicat en aquesta reparcel·lació respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen en l'article 126.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010. Els valors unitaris emprats s'han obtingut a partir de les mostres corresponents a les últimes transaccions efectuades en l'àmbit d'influència d'aquesta zona, tenint en compte tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions. S'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Usos
- Intensitat dels usos
- La rigidesa a la demanda de cadascun d'ells
- L'ur localització
- La repercussió admissible del valor de la urbanització

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf, del RLU, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

1 unitat d'aprofitament $\equiv$ 1 unitat de valor $\equiv$ 1 euro

Tots els rendiments estan referits a aquesta unitat.

7.4.- Deures de les persones propietàries

De conformitat amb l'article 37.1.c del Reial Decret Legislatiu 7/2015, les despeses a considerar són els deures i les càrregues pendents per poder dur a terme l'edificabilitat assignada pel planejament urbanístic.

L'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 enumera les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, que podem agrupar en costos d'urbanització, indemnitzacions i despeses de gestió. Així mateix, s'haurà de considerar el cost de les diferents taxes, impostos, publicacions, honoraris de notaris, si s'escaigués, i de registradors, etc.

Les indemnitzacions que corresponguin a les persones titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, així com el dret a real·lotjament tindran la consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació de terrenys necessaris situats fora de l'àmbit, si s'escaigués, aniran a càrrec de totes les persones propietàries.

Les quotes que es derivin de les despeses d'urbanització seran abonades per les persones titulars a l'Administració actuant, d'acord amb l'article 120.5 del TRLU, en proporció al valor de les finques resultants adjudicades i, en aquest supòsit, a la Junta de Compensació constituïda.

L'article 122.1 del TRLU i l'article 141 del RLU, preveuen que es puguin efectuar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, sempre i quan hi hagi un acord entre l'obligat i l'administració actuant, tot establint un percentatge com a repercussió del cost de les obres d'urbanització (incloses les despeses de gestió) sobre el valor dels solars resultants, un cop urbanitzats.

Per tant, segons l'esmentat, les persones propietàries de les finques poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc associat, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

Cal afegir que, d'acord amb l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010 i l'art. 18.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, aquest polígon d'actuació urbanística de transformació ha de complir amb el deure de lliurar a l'Administració competent (en aquest cas, l'Ajuntament de Manresa), el sòl reservat per a sistema viari, lliure de càrregues i de gravàmens.

Així mateix, els propietaris del polígon d'actuació urbanística han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, lliure de càrregues i de gravàmens.

L'administració actuant no participa, d'acord amb l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

8.- DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

8.1.- Quantificació dels ingressos

Els ingressos s'obtidran de la venda de parcel·les urbanitzades. Per a determinar el seu valor cal ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigna al sòl, segons el que s'ha explicat anteriorment.

8.1.1 Càlcul del valor de repercussió del sòl

D'acord amb allò disposat a l'article 40 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, a l'efecte del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

En desenvolupament d'aquesta norma, el Reglament de Valoracions (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) determina a l'article 27 que el sòl es taxarà en els termes establerts a l'article 22 del mateix Reglament.

Conforme al règim d'usos admès pel planejament s'ha determinat el valor residual del sòl de cada ús. S'obté mitjançant la fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.2 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V_r = V_v / K - V_c$$

on,

V_r = valor de repercussió del sòl de l'ús considerat.

V_v = valor en venda (€/m² sostre) del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. Per caràcter general, el seu valor serà 1,40. Tanmateix podran ponderar-se fins a 1,20 aquells terrenys destinats a habitatge unifamiliar en àrees amb poca dinàmica immobiliària o habitatge protegit. En aquest cas establim un coeficient de 1,40.

V_c = valor de la construcció. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals, el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris professionals i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Així, per una banda, realitzem un estudi de mercat que avaluï el preu de venda dels productes immobiliaris acabats amb els diferents usos que contempla cada tipus d'aprofitament de l'àmbit, i per altra banda, estimem els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material i les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial.

a) Valor de repercussió habitatge protegit de règim general

La disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

En aquest sentit, l'article 48 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge estableix que el valor residual del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim general no pot superar el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil. El preu màxim de venda s'estableix com a resultat d'aplicar un percentatge a les rendes mitjanes anuals existents en el mercat d'habitatges, que es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl en cadascuna de les zones geogràfiques.

El Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, que modifica el DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme incorpora la Disposició transitòria cinquena bis en la qual s'estableixen els preus màxims de venda i rendes d'acord amb el règim anterior, que s'actualitzen anualment. Per al 2025, la Instrucció 1/2025, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial publicat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estableix per al règim general un mòdul de 2,836,59 €/m² útil.

Per al cost de construcció es té en compte el que determina el Butlletí Econòmic de la Construcció per al 1r trimestre de 2025 per edificacions de nova construcció destinades a habitatge plurifamiliar de renda social de PB+4 plantes (inclou 20% de benefici industrial i despeses generals, 2% seguretat i salut i 10,65% d'honoraris tècnics i permisos d'obra).

Per tant, el valor de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges protegits serà com a màxim de:

$$Vr \text{ sòl HP} = 20\% \text{ de } 2.836,59 \text{ €/m}^2 \text{ útils} = 567,32 \text{ €/m}^2$$

Per al càlcul exacte del valor de repercussió s'empraran els següents paràmetres:

Preu de venda construït: $2.836,59 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,75 = 2.127,44 \text{ €/m}^2 \text{ st construït}$

Cost de construcció: $1.209,11 \text{ €/m}^2 \text{ construïts}$ (BEC 1r trimestre 2025)

$Vr \text{ sòl HP} = 2.127,44 / 1,30 - 1.209,11 = \mathbf{427,38 \text{ €/m}^2}$

El projecte incorpora, en els seus annexos núms. 4 i 5, els mòduls dels valors dels habitatges protegits i la revista del BEC del 1r trimestre de 2025.

b) Valor de repercussió habitatge protegit de preu concertat

El valor de venda de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat el va fixar l'art. 9.1 del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, fins que no s'aprovi l'ordre del conseller competent en què es determinin els preus màxims de venda per a l'aplicació de l'article 48 del Decret 75/2014.

La disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

El Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, que modifica el DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme incorpora la Disposició transitòria cinquena bis en la qual s'estableixen els preus màxims de venda i rendes d'acord amb el règim anterior, que s'actualitzen anualment. Per al 2025, la Instrucció 1/2025, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial publicat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estableix per al règim concertat un mòdul de $3.001,68 \text{ €/m}^2 \text{ útils}$.

Per al cost de construcció es té en compte el que determina el Butlletí Econòmic de la Construcció per al 1r trimestre de 2025 per edificacions de nova construcció destinades a habitatge plurifamiliar de renda social de PB+4 plantes (inclou 20% de benefici industrial i despeses generals, 2% seguretat i salut i 10,65% d'honoraris tècnics i permisos d'obra).

Preu de venda: $3.001,68 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,80 = 2.401,34 \text{ €/m}^2 \text{ construïts}$

Cost de construcció: $1.209,11 \text{ €/m}^2 \text{ construïts}$ (BEC 1r trimestre 2025)

$$Vr \text{ sòl HP concertat} = 2.401,34 / 1,30 - 1.209,11 = \mathbf{638,08 \text{ €/m}^2}$$

c) Valor de repercussió habitatge de renda lliure

Per obtenir un valor de venda d'habitatges d'obra nova el màxim aproximat al mercat s'ha procedit a efectuar un mostreig d'ofertes obtingudes d'immobiliàries que operen a través d'internet com és Idealista.com o Habitacalia.com.

Adreça	Superfície	Anys	Preu	Preu € / m2	Coef. Of/Dem	Coef. Situ.	Coef. Sup.	Coef. Antig.	Valor homog.
Carrer Concòrdia, 63-85	98,00	ON	243.000,00	2.479,59	0,90	1,00	1,00	1,00	2.231,63 €/m²
Carretera Santpedor, 28-31	108,00	ON	247.000,00	2.287,04	0,90	1,00	1,10	1,00	2.264,17 €/m²
Carrer Maternitat d'Elna, 2	107,00	ON	247.000,00	2.308,41	0,90	1,00	1,10	1,00	2.285,33 €/m²
Carrer Font del Gat, 29	104,00	ON	285.000,00	2.740,38	0,90	1,00	1,00	1,00	2.466,35 €/m²
Carrer Sarret i Arboç	79,00	ON	327.500,00	4.145,57	0,90	1,00	1,00	1,00	3.731,01 €/m²
Carrer València, 9	86,00	ON	295.000,00	3.430,23	0,90	1,00	1,00	1,00	3.087,21 €/m²
Passeig Pere III, 24	135,00	ON	298.000,00	2.207,41	0,90	1,00	1,10	1,00	2.185,33 €/m²
				2.799,80					2.607,29 €/m²

El valor bàsic de la construcció (€/m² de construcció) es considera el de reposició de les edificacions existents. Per edificacions de nova construcció destinades a ús residencial plurifamiliar de renda normal entre mitgeres, el Butlletí Econòmic de la Construcció del 1r trimestre de 2025 determina un mòdul de 1.635,62 €/m² sostre construït (inclou 9,50% d'honoraris i permisos d'obra, 2% de seguretat i salut, 6% de benefici industrial i 13% de despeses generals). Tanmateix, aplicarem un coeficient reductor del 25% per tractar-se d'un municipi no inclòs dins la zona A.

El valor de repercussió del sòl serà el següent:

$$Vr \text{ habitatge lliure} = (2.607,29 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 1.226,72 \text{ €/m}^2 = \mathbf{635,63 \text{ €/m}^2}$$

d) Valor de repercussió ús comercial

Per obtenir un valor de venda el màxim aproximat al mercat s'ha procedit a efectuar un mostreig d'ofertes obtingudes de diferents immobiliàries que operen a través d'internet com són habitacalia.com i idealista.com. No s'ha trobat oferta d'obra nova, per tant, les mostres obtingudes s'han homogeneïtzat segons la seva antiguitat i estat de conservació.

Adreça	Superfície	Anys	Preu	Preu € / m2	Of/Dem	Situ.	Sup.	Antig.	Valor homog.
C/ St Josep	100,00	2a mà	120.000,00	1.200,00	0,95	1,00	1,00	1,10	1.254,00 €/m²
C/ Alcalde Armengou	729,00	2a mà	552.500,00	757,89	0,95	1,00	1,15	1,20	993,59 €/m²
C/ Barcelona, 28	125,00	2a mà	120.000,00	960,00	0,95	1,00	1,00	1,15	1.048,80 €/m²
C/ Menorca, 22	120,00	2a mà	120.000,00	1.000,00	0,95	1,00	1,00	1,20	1.140,00 €/m²
C/ Dr. Trueta	83,00	2a mà	85.000,00	1.024,10	0,95	1,00	1,00	1,10	1.070,18 €/m²
Ctra. Vic	147,00	2a mà	149.000,00	1.013,61	0,95	1,00	1,00	1,15	1.107,36 €/m²
				992,60					1.102,32 €/m²

El valor de repercussió bàsic de la construcció (€/ m² de construcció) es considerarà un 50% del preu de nova construcció per a edificis d'habitatges plurifamiliars. Així doncs:

$$Vr \text{ ús comercial} = (1.102,32 / 1,40) - 613,36 = \mathbf{174,02 \text{ €/m}^2}$$

8.2 Valors d'homogeneïtzació

Els valors de repercussió per a cadascun dels usos, expressats en euros, i els coeficients d'homogeneïtzació que s'apliquen es resumeixen a la taula següent:

Valors unitaris segons usos				
Ús sòl	Vr	Coef. Homogeneïtzador	Valor	UA
Altres usos	174,02 €/m²st	0,274	240.352,28 €	391,21
Habitatge règim lliure	635,63 €/m²st	1,000	1.612.033,37 €	2.536,10
Habitatge règim general	427,38 €/m²st	0,672	309.682,61 €	487,20
Habitatge preu concertat	638,08 €/m²st	1,004	231.175,55 €	363,69
			2.393.243,81 €	3.778,21

8.3 Ingressos totals

Ingressos			
Ús del sostre	superfície	valor unitari	valor en venda
Altres usos	1.381,21 m²st	174,02 €/m²st	240.352,28 €
Habitatge règim lliure	2.536,10 m²st	635,63 €/m²st	1.612.033,37 €
Habitatge règim general	724,60 m²st	427,38 €/m²st	309.682,61 €
Habitatge preu concertat	362,30 m²st	638,08 €/m²st	231.175,55 €
Total ingressos	5.004,21 m²st		2.393.243,81 €
Ingressos administració actuant			239.324,38 €
VS: Ingressos descomptant part administració actuant			2.153.919,43 €

El projecte incorpora, en el seu annex núm. 6, els testimonis dels habitatges residencials i dels locals comercials.

9.- LA VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el que determina l'article 127 del RLU les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació han d'assumir les càrregues d'urbanització que estableix l'article 120 del TRLU.

Aquestes càrregues s'agrupen de la següent manera:

- Obres d'urbanització
- Despeses de gestió
- Indemnitzacions

9.1.- Obres d'urbanització

El costos de les obres d'urbanització d'aquest instrument de gestió són els definits en el Projecte d'urbanització i del Projecte d'enderrocs del polígon PA T-072 Mossèn Serapi i Farré que es tramita simultàniament a aquest projecte de reparcel·lació.

L'esmentat projecte d'urbanització inclou la definició de l'espai viari, el desenvolupament de les xarxes de serveis de clavegueram, aigua potable, gas natural, subministrament elèctric, enllumenat públic, reg i telecomunicacions, el mobiliari urbà i la jardineria. Així mateix, d'acord amb el projecte d'enderroc redactat pel despatx d'arquitectura PMMT a encàrrec de la Junta de Compensació, també s'inclouen els costos provisionals de l'enderroc de les tres edificacions situades en els números 19, 21 i 23 del carrer de Flor de Lis i de l'escala exterior d'emergència del carrer de Flor de Llis núm. 27.

-D'acord amb el pressupost per a coneixement de l'administració (PCA) del referit projecte d'urbanització, la previsió de despeses imputables a l'àmbit del PAUt - 72 són les següents:

Despeses d'urbanització del PA-t072	
Obres d'urbanització	Imports
Enderrocs	156.651,47 €
Moviment terres	9.078,39 €
Sistema envolvent	8.371,20 €
Condicionament instal·lacions	64.452,07 €
Urbanització	92.310,68 €
Varis	3.192,13 €
CQ+GR+SS	56.186,51 €
Pressupost d'execució material (PEM)	390.242,45 €
Despeses generals (13% PEM)	50.731,52 €
Benefici industrial (6% PEM)	23.414,55 €
Pressupost d'execució per contrata (PEC, sense IVA)	464.388,52 €

Cal indicar que aquesta previsió de costos és susceptible de variacions, ja que el procés urbanístic és un procés llarg en el temps on intervenen múltiples factors, el que pot

comportar canvis en funció de les variables i del detall de què es disposa en cada moment.

El projecte incorpora, en el seu annex núm. 7, els pressupostos dels projectes d'urbanització i d'enderroc de les edificacions.

9.2.- Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquestes despeses s'agrupen segons les diferents figures urbanístiques a tramitar, grup de tasques a realitzar i seguint l'ordre cronològic d'aquest procés.

Els grups per valorar les despeses de gestió són els següents:

- Gestió urbanística
- Projectes d'obres d'urbanització
- Direcció d'obres d'urbanització

Gestió urbanística:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva dels diferents documents de gestió urbanística.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació de les diferents figures de gestió urbanística determinades per la legislació vigent en matèria urbanística així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació. La gestió d'obres inclou les despeses del seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques.

Les tasques del seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques preveuen el compte de liquidació definitiva, l'emissió de factures, el seguiment de la comptabilitat corresponent, les notificacions, la negociació dels pactes d'ajornament i la prestació de garanties suficients, la negociació i gestió de les possibles permutes - dacions de sòl en pagament de despeses d'urbanització - que es puguin demanar, així com les possibles despeses complementàries com a conseqüència que algun dels propietaris no efectuï el pagament de les corresponents quotes d'urbanització de manera voluntària, i per tant l'administració actuant, hagi de recórrer, bé a la via de constrenyiment, bé, si s'escau, a la via judicial.

En aquest apartat s'inclouen també les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés, si escau.

El projecte de reparcel·lació no reconeix cap dret de reallotjament de conformitat amb la justificació continguda en el seu apartat 9.3.3.

Projectes d'obres d'urbanització:

Aquest apartat inclou la valoració de la part repercutible al polígon PAUt - 72 de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del polígon.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'obres d'urbanització així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació.

Direcció d'obres d'urbanització:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques previstes necessàries per executar la direcció de les obres d'urbanització del sector.

Despeses totals:

Les despeses totals previstes són les següents:

Despeses de gestió	
Gestió urbanística	25.250,00 €
Projectes d'obres d'urbanització	58.730,00 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	25.170,00 €
Topografia i altres estudis	2.000,00 €
Despeses de reallotjaments	0,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	15.360,00 €
Total despeses de gestió	126.510,00 €

L'article 125 del Decret 305/2006 determina que l'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió urbanística resta supeditada a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, de tal forma que l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

9.3.- Indemnitzacions i criteris per a la seva valoració. Identificació de les construccions que han de ser conservades i mantingudes, de les construccions que han de ser enderrocades en execució del planejament urbanístic i del dret de real·lotjament de les persones ocupants legals

D'acord amb el que estableix l'article 120 i 126.1.f) del TRLU, i l'apartat 5è. de l'article 23 del TRLSR, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants. Tots aquests elements es valoren amb independència del sòl i s'haurà d'abonar el seu import a càrrec al projecte, als propietaris interessats en concepte de despeses d'urbanització.

En conseqüència, només es valoren aquells vols indemnitzables per raó de la seva incompatibilitat amb el planejament vigent.

- | | |
|----------------|--|
| • Edificacions | Edificacions incompatibles amb el planejament que canviïn la seva titularitat. |
| • Activitats | Extinció d'activitat econòmica
Trasllat forçós |
| • Drets reals | Arrendaments |

9.3.1.- Construccions que han de ser enderrocades

La fitxa urbanística normativa del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré determina que el seu objectiu és el d'assolir la prolongació del carrer de Mossèn Serapi Farré, la qual cosa ha de comportar, ineludiblement, l'enderroc de totes les edificacions que resten qualificades, totalment o parcialment, com a sistema viari (clau A1), o bé, com a recorregut de vianants (clau a2).

Per a l'assoliment d'aquest objectiu i per tal que el sòl públic que el planejament urbanístic destina a sistema viari sigui cedit a l'Ajuntament de Manresa per al seu ús públic, resulta del tot necessari l'enderroc de les edificacions situades als núms. 19 (Ramon Bisbal), 21 (Althaia) i 23 (Saturnino Playà) del c/ Flor de Lis. Per aquesta mateixa afectació viària també resulta imprescindible l'enderroc de l'escala exterior de l'edificació situada al c/ Flor de Lis núm. 27 (Althaia).

Consegüentment, les descripcions registrals de les edificacions existents en les finques aportades núms. 2 i 4 - c/ Flor de Lis núm. 23 (Saturnino Playà) i c/ Flor de Lis núm. 19

– no es traslladaran a la descripció de les finques de resultat. En la descripció registral de la finca aportada núm. 3 (Althaia) no figura l'edificació existent, que ha de ser enderrocada.

9.3.2.- Construccions que han de ser conservades i mantingudes.

L'edificació situada al carrer de Flor de Lis núm. 27 (Althaia) ha de ser conservada i mantinguda en la seva volumetria existent, d'acord amb la fitxa normativa urbanística del PAUT 72.

9.3.3.- Justificació de la manca de dret de real·lotjament de les persones ocupants legals.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, regula en el seu article 44 les característiques dels habitatges de protecció oficial, en els termes següents:

Característiques dels habitatges amb protecció oficial

1. Els habitatges amb protecció oficial han de complir les característiques següents:

a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit que els habitatges es destinin a famílies nombroses, la superfície útil màxima és de 120 metres quadrats. Així mateix, en els habitatges reservats per a persones amb discapacitat, la superfície útil màxima és de 100 metres quadrats.

En els municipis no inclosos en les àrees amb demanda residencial forta i acreditada, la superfície útil es pot ampliar fins als 120 metres quadrats.

b) La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableix la normativa sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície protegible dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

c) Per tal de poder atorgar als habitatges existents la qualificació d'habitatges amb protecció oficial, s'ha d'acreditar que l'habitatge assoleix o assolirà abans de la seva qualificació definitiva el nivell d'habitabilitat exigible d'acord amb la normativa reguladora.

2. Els habitatges amb protecció oficial poden ser construïts en sòls sobre els quals el promotor exerceixi qualsevol dret que l'habiliti a construir-hi.

3. La superfície màxima computable dels annexos que es vinculin a l'habitatge serà la següent:

a) En el supòsit de garatges situats en soterranis o tancats en superfície, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, no pot superar els 25 metres quadrats en el cas del garatge per a cotxes i els 5 metres quadrats en el cas d'aparcament per a motocicletes.

b) En el supòsit d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície útil màxima computable serà la superfície real de la plaça amb un màxim de 12,5 metres quadrats per a cotxes i de 2,5 metres quadrats per a motocicletes; aquestes places han d'estar pavimentades i delimitades.

c) En el cas dels trasters, la superfície útil màxima no pot superar els 8 metres quadrats.

L'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix el següent:

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, **es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges** que constitueixin llur residència habitual, **sempre que compleixin** les condicions exigides per la legislació protectora **i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta** per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants

legals afectades **per les despeses de trasllat** i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

De conformitat amb el que estableix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, aquest projecte de reparcel·lació determina que el Sr. S[REDACTED] com a ocupant legal de l'habitatge de la planta primera de l'edifici del c/ de Flor de Lis núm. 23 **no té dret al reallotjament** atès que resulta adjudicatari, com a nu propietari, d'un aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial (de 835,60 m²), que és superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació de protecció oficial (240,00 m² construïts. Un habitatge 90 m² útil màxim equival a 120 m² construïts.)

De conformitat amb el que estableix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, aquest projecte de reparcel·lació determina que la Sra. M^a [REDACTED], com a ocupant legal de l'habitatge situat al c/ de Flor de Lis núm. 19 no té dret al reallotjament atès que resulta adjudicatària, com a hereva i propietària, d'un aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial (de 405,00 m²), que és superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació de protecció oficial (240,00 m² construïts. Un habitatge 90 m² útil màxim equival a 120 m² construïts).

En el cas del Sr. S[REDACTED], empadronat a l'habitatge del c/ Flor de Lis núm. 19 des del dia 29 d'agost de 2024, cal significar que el Sr. Ramon Bisbal Regi no va declarar ni acreditar, en el moment de la seva incorporació a la Junta de Compensació, l'existència de cap contracte d'arrendament ni cap títol de cessió a favor del seu fill, el Sr. S[REDACTED], per residir en la finca del c/ Flor de Lis núm. 19, de tal forma que el projecte de reparcel·lació no li reconeix dret al reallotjament.

9.3.3.- Indemnitzacions i criteris per a la seva valoració.

El present Projecte incorpora, en el seu annex núm. 8, l'informe amb les valoracions detallades d'aquells conceptes indemnitzables que són incompatibles amb l'execució del planejament urbanístic que, en resum, són els següents:

Indemnitzacions	
Construccions existents	220.362,05 €
Extinció de lloguers i activitats	0,00 €
Trasllat habitatge	3.460,00 €
Total indemnitzacions	223.822,05 €

Per al càlcul de les indemnitzacions, d'acord amb l'article 131.1 del RLU, la data de referència de les valoracions es correspon a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

10.- VALORACIÓ DELS DRETS FINALS

10.1.- Determinació del valor urbanístic del sòl

Càlcul del valor del sòl			
Sòl amb aprofitament:	1.986,08 m² sòl	Pressupost Urb:	464.388,52 €
% Administració actuant	10,00%	Indemnitzacions	223.822,05 €
Valors en venda:	2.393.243,81 €	Despeses de ge	126.510,00 €
Ingressos sense part AA	2.153.919,43 €	Rendiment:	94.736,02 €

Càlcul del valor del sòl d'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl(RD 1492/20119)	
Fórmula de càlcul:	$VSo = VS - G \cdot (1+TLR+TR)$
on,	
VSo : Valor del sòl descomptats els deures i les càrregues pendents	TLR : taxa lliure de risc
VS : Valor del sòl urbanitzat descomptant part administració actuant	TR : taxa de risc
G : Despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents	

Ingressos			
Ús del sostre	superfície	valor unitari	valor en venda
Altres usos	1.381,21 m²st	174,02 €/m²st	240.352,28 €
Habitatge règim lliure	2.536,10 m²st	635,63 €/m²st	1.612.033,37 €
Habitatge règim general	724,60 m²st	427,38 €/m²st	309.682,61 €
Habitatge preu concertat	362,30 m²st	638,08 €/m²st	231.175,55 €
Total ingressos	5.004,21 m²st		2.393.243,81 €
Ingressos administració actuant			239.324,38 €
VS: Ingressos descomptant part administració actuant			2.153.919,43 €

Despeses	
Concepte	Import
Pressupost d'execució per contrata (PEC)	464.388,52 €
Despeses de gestió	126.510,00 €
Indemnitzacions dins polígon	223.822,05 €
Total despeses urbanització	814.720,56 €

Rendiment	
TR (taxa de risc): Evaluació del risc de l'actuació, establertes al RD 1492/20	9,10%
TLR (taxa lliure de risc): Rendiment intern al mercat secundari del deute públic de plaç entre 2 i 6 anys de març de 2025. (BOE 81/ 03.04.2025).	2,524%
Rendiment = $G \cdot (TLR+TR)$	94.736,02 €

VSo: Càlcul del valor del sòl	
Fórmula de càlcul:	$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + TR)$
Valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació	1.244.462,85 €
Valor unitari del sòl	626,59 €/m² sòl

Taxa de risc		
Quadre de taxes del RD 1492/2011		
residencial unifamiliar	12,00%	
residencial plurifamiliar	8,00%	
terciari	10,00%	
hoteler	11,00%	
comercial	12,00%	
industrial	14,00%	
aparcament	9,00%	
altres	12,00%	
Σ (aprofitament ús x taxa unitària ús)/ total aprofitament		
Ús sòl/sostre	TR	Σ
Altres usos	12,00%	3,31%
Habitatge règim lliure	8,00%	4,05%
Habitatge règim general	8,00%	1,16%
Habitatge preu concertat	8,00%	0,58%
		9,10%

10.2.- Càlcul dels drets a efectes de repartiment

Càlcul dels drets (valor a efectes de reparcel·lació)

$$\text{Drets} = \frac{\text{Valor sòl brut} + \text{Valor despeses d'urbanització}}{\% \text{ aprofitament descomptant part AA}}$$

$$\text{Drets} = 2.287.981,57 \text{ €}$$

$$\text{coeficient} = \text{drets} / \text{Valor en venda} = 0,956016916$$

Càlcul dels drets per usos		Drets		
Ús sòl/sostre	(euros)	(%)	(euros/m²)	(%)
Altres usos	229.780,84 €	10,04 %	166,36 €/m²st	27,38 %
Habitatge règim lliure	1.541.131,17 €	67,36 %	607,68 €/m²st	100,00 %
Habitatge règim general	296.061,82 €	12,94 %	408,59 €/m²st	67,24 %
Habitatge preu concertat	221.007,73 €	9,66 %	610,01 €/m²st	100,38 %
Total	2.287.981,57 €	100,00 %		

11.- DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons s'ha indicat, el règim jurídic del sòl inclòs al PAU T-072 té la condició d'urbà no consolidat, essent-li d'aplicació les determinacions de l'article 43 del TRLU.

De conformitat amb l'obligació legal imposada són de cessió obligatòria en favor de l'Ajuntament de Manresa els sòls on situar el 10% de l'aprofitament urbanístic.

El sostre apropiable en aquests termes per l'Ajuntament de Manresa és el següent:

- Unitats d'aprofitament poligonal: 3.778,21 UA.
- Determinació del 10% de l'aprofitament de cessió

$$10\% \text{ cessió} = 3.778,21 \text{ UA} \times 10\% = \mathbf{377,82 \text{ UA}}$$

D'acord amb l'article 43 del TRLU, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, lliure de càrregues d'urbanització.

Pertoca a l'Administració actuant la fixació de l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta de conformitat amb els criteris establerts en l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010.

Així mateix, estableix que s'ha de prioritzar que l'aprofitament de cessió a l'Administració es materialitzi en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment. Si això no és possible perquè no hi ha alternatives d'ordenació raonables que ho permetin, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

L'Administració actuant considera que, en el supòsit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació, l'ordenació urbanística raonable no permet l'adjudicació d'una finca individual a l'administració atès que les circumstàncies urbanístiques concurrents i les condicions urbanístiques determinen la creació d'una única finca de resultat lliure d'edificació, la superfície edificable de la qual (1.240,60 m²) supera amb escreix el 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'Administració actuant (500,42 m²).

Efectivament, les circumstàncies urbanístiques concurrents determinen la creació de dues finques de resultat, en una de les quals hi ha una edificació existent la volumetria de la qual cal conservar i mantenir i l'edificabilitat de la qual - 3.763,61 m² - supera amb

escreix el 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'Administració actuant (500,42 m²), de tal forma que el projecte l'ha d'adjudicar al propietari actual de l'edificació en proporció als drets d'aprofitament urbanístics aportats, de tal forma que tan sols resta una única finca de resultat lliure d'edificació.

Així mateix, les condicions urbanístiques i les característiques geomètriques de la finca resultant lliure d'edificació determinen, en aplicació del criteri d'ordenació urbanística raonable, la procedència que el projecte de reparcel·lació determini la creació d'una única finca de resultat lliure d'edificació, de tal forma que no hi ha la possibilitat d'adjudicar una parcel·la independent als dos propietaris persones físiques però, en canvi, sí permet l'adjudicació d'aquesta finca de resultat, de forma indivisa, als dos propietaris, persones físiques, en proporció als drets aportats per cadascun i en el lloc més proper a les seves finques aportades, tenint en compte que els drets d'ambdós superen el 15% de la parcel·la mínima edificable.

Consegüentment, aquest projecte de reparcel·lació opta davant de l'absència d'alternatives d'ordenació urbanístiques raonables que permetin materialitzar la cessió obligatòria de sòl d'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant en una o en diverses parcel·les de resultat i davant l'absència de terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació, per substituir la cessió de l'aprofitament urbanístic del 10% a favor de l'Administració actuant pel seu equivalent en metàl·lic.

Tal com s'ha calculat en l'apartat 11.1 de la memòria, el valor del 10% de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament és de **227.757,26 €**, import que s'haurà de fer efectiu en el moment anterior al lliurament de la certificació administrativa de fermesa del projecte de reparcel·lació que resulta preceptiva per a la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que disposen els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/2010 i l'article 152 del Decret 305/2006 i dins del termini que fixi la liquidació administrativa de l'administració actuant per al pagament de l'import de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic al seu favor.

Aquest import el farà efectiu cadascun dels propietaris de l'àmbit en proporció a la seva participació inicial de sòl aportat:

Propietaris	Aportació de sòl		Compensació econòmica 10% Ajuntament
	percentatge	valor sòl aportat	
Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	70,35%	875.468,79 €	160.957,51 €
Hereus de Ramon Bisbal Regi	9,41%	117.147,74 €	21.537,96 €
Saturnino Playa Santasusana Ajuntament de Manresa	20,24%	251.846,33 €	46.302,69 €
Total	100,00%	1.244.462,85 €	228.798,16 €

12.- ADJUDICACIÓ DE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

12.1.- Càlcul dels drets a efectes de repartiment

La participació dels propietaris es calcula en base al coeficient de participació de cada propietari per la superfície de sòl aportat, prenen com a referència la superfície real segons amidament topogràfic i tenint en compte que la cessió del 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament es materialitzarà econòmicament. Els coeficients que en resulten són, per tant, els que s'indiquen en el quadre següents:

Quadre de participació				
Titulars	Finques aportades	sòl aportat	valor sòl aportat	UA
Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	1	1.217,29 m²	762.744,79 €	2.392,14
	3	179,90 m²	112.723,99 €	
Saturnino Playa Santasusana	2	401,93 m²	251.846,33 €	688,15
Hereus de Ramon Bisbal Regi	4	186,96 m²	117.147,74 €	320,10
Ajuntament de Manresa				377,82
Total		1.986,08 m²	1.244.462,85 €	3.778,21

12.2.- Criteris d'adjudicació de les finques de resultat.

Per a l'adjudicació de les finques resultants s'han considerat els següents criteris:

- Les finques resultants d'aprofitament privat es configuren de forma que es garanteixi la funcionalitat de les corresponents unitats d'edificació, d'acord amb l'ordenació volumètrica que s'estableix al planejament.
- En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculada en el compte de liquidació

provisional.

- Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, les finques resultants se'ls adjudicaran en proindivís. No obstant això, i d'acord amb l'article 126.1.d del TRLU, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.
- D'acord amb la legislació vigent, les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, sempre que s'ajustin a legalitat del temps de la valoració, i el seu import es satisfarà al propietari interessat, en concepte de despeses d'urbanització del sector.
- S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi de conformitat amb el planejament urbanístic.

D'acord amb l'article 44 del TRLU i, així mateix, d'acord amb l'article 16 del TRLS, les actuacions de transformació urbanística, comporten el deure legal de lliurar a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat per vialitat inclòs en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.

L'apartat 13 del present Projecte conté la descripció de les finques resultants. Allí es detalla la naturalesa, extensió, límits, zonificació, edificabilitat, adjudicació i carregues que es traslladen o que es creen sobre cada una de les finques resultants. S'assenyala, específicament, l'afecció urbanística que regula l'article 127.b) del TRLU.

De conformitat amb l'article 7.9 del Reial Decret 1.093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, en la descripció de les finques resultants s'inclou també la quota de participació en el saldo del compte de liquidació.

La relació de les finques resultants, amb la seva correspondència de valor i quota de participació, es justifica als quadres numèrics units a la present memòria.

En el plànol 6 de «Finques resultants», els sòls de reemplaçament incorporen una divisió parcel·laria que és la que tindrà accés al Registre de la Propietat una vegada ferm en via administrativa el document reparcel·ladori.

12.3.- Valoració i adjudicació de les finques de resultat.

El projecte de reparcel·lació adjudica la finca de resultat A) a ALTHAIA, en la qual hi ha l'edificació existent, la volumetria de la qual cal conservar i mantenir, la finca de resultat

B), de forma indivisa i en proporció als drets aportats, als propietaris persones físiques Finalment i la finca C) qualificada de sistema viari a favor de l'Ajuntament de Manresa.

El quadre resum de les finques resultants d'aprofitament és el següent:

Finques resultants i adjudicacions finals art. 46.b i c Ajuntament en metàl·lic													
Finques resultants - sòl privat			Ús de sòl/sostre segons finques resultants			Adjudicació							
Núm. finca	Qualificació	Superfície finca	Ús de sòl/sostre		Nº Hab	Valor finca	%	Adjudicatari	%	valor adjudicat			
A	Sòl privat, clau 1.3 pe	1.216,06 m²	Altres usos	1.171,21 m²	3.763,61 m²	26	1.640.026,73 €	71,68%	Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	100,00%	1.640.026,73 €		
			Hab. RII	1.867,80 m²									
			HPO Rg	654,60 m²									
			HPO Rc	70,00 m²									
B	Sòl privat, clau 1.3 pe	254,96 m²	Altres usos	65,00 m²	405,00 m²	3	647.954,84 €	28,32 %	Hereus de Ramon Bisbal Regi	31,43%	203.641,68 €		
			Hab. RII	204,00 m²									
			HPO Rg	70,00 m²									
			HPO Rc	66,00 m²									
			Altres usos	145,00 m²					835,60 m²	7	Saturnino Playa Santasusana	68,57%	444.313,16 €
			Hab. RII	464,30 m²									
			HPO Rg	0,00 m²									
			HPO Rc	226,30 m²									
Total		1.471,02 m²	5.004,21 m²	5.004,21 m²	52	2.287.981,57 €	100,00%			2.287.981,57 €			

Finques resultants - sòl públic -			Adjudicació	
núm.	qualificació	superfície finca	Adjudicatari	%
V	Sistema viari, clau A.1, Clau a.2	535,38 m² sòl	Ajuntament Manresa	100,00%
Total sòl públic		535,38 m² sòl		

13.- LA DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES DE RESULTAT I LA CESSIÓ DE SISTEMES A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

Aquest apartat comprèn la descripció i l'adjudicació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació. La descripció de cada parcel·la s'ajusta al que determina l'article 147 del Decret 305/2006, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària i quan es tracta de finques destinades al domini i a l'ús públic cal formar 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.

El projecte conté també les càrregues i gravàmens que les afecten a títol de subrogació.

Les parcel·les resultants són les reflectides en el quadre següent i en els plànols números 6, 8.7, 8.8 i 8.9 d'aquest Projecte de reparcel·lació.

Segueix la descripció de les 3 finques de resultat:

FINCA DE RESULTAT A).

Parcel·la	A
Adjudicatari	ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA.
Superfície sòl	1.216,06 m ²
Sostre total	3.763,61 m ² st
% Participació en càrregues urbanització	71,68%
Càrregues urbanístiques	559.668,65 €

DESCRIPCIÓ: URBANA: Solar edificable situat al c/ Flor de Lis núm. 27, de forma irregular, amb una superfície total de MIL DOS-CENTS SETZE METRES I SIS DECÍMETRES QUADRATS (1.216,06 m²).

Sobre aquest solar hi ha construït un **EDIFICI** que compta amb dues plantes soterrades, de nou-cents dos metres i vuitanta-set decímetres quadrats i mil setanta-cinc metres i quinze decímetres quadrats respectivament, una planta baixa de mil setanta-cinc metres i quinze decímetres quadrats, tres plantes altes de cinc-cents noranta-un metres i quaranta-nou decímetres quadrats cadascuna, una quarta planta de cinc-cents cinquanta-sis metres i cinquanta-sis decímetres quadrats, una planta sota coberta de dos-cents vuitanta-sis metres i cinquanta-tres decímetres quadrats, i sengles construccions de seixanta-vuit metres i vuitanta-nou decímetres quadrats i seixanta-tres metres i seixanta-sis decímetres quadrats respectivament en la planta àtic o terrassa per a comunicacions i accés als ascensors i a la seva maquinària.

LLINDA:

- Al nord-oest, amb el carrer de Flor de Lis i amb l'edificació situada al c/ Flor de Lis núm. 33 del Centre Hospitalari, en una línia de 40,84 m.
- Al nord-est, amb el c/ de Flor de Lis i amb l'ampliació del carrer de Mossèn Serapi Farré, en una línia de 32,89 m i 2,01 m respectivament.
- Al sud-est, amb la finca resultant V corresponent a l'ampliació del vial del carrer de Mossèn Serapi Farré i amb la finca del carrer Mossèn Serapi Farré núm. 25, en línies de 18,79 m i 12,87 m i de 8,43 m respectivament.
- Al sud-oest, amb les finques situades al carrer Sant Josep núm. 60 i 62 i al Mossèn Serapi Farré núm. 25, en línies de 15,13 m i 24,31 m respectivament.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Clau 1.3 pe – Residencial en ordenació tancada. En aquest solar el planejament urbanístic li adjudica 3.763,61 m² de sostre que admeten 26 habitatges en règim lliure, 10 habitatges de protecció oficial en règim general, 1 habitatge de protecció oficial en règim de preu concertat i altres usos diferents de l'habitatge.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: La reparcel·lació adjudica el ple domini d'aquest immoble a ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA en virtut del principi de subrogació real de les finques aportades FA-1 i FA-3.

ADJUDICATÀRIA: **ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA.**

C/ del Doctor Joan Soler núms. 1 – 3

08243 Manresa

CIF G-58.286.303

DRETS D'ADJUDICACIÓ: A aquesta finca li correspon el 71,68% dels drets adjudicats en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Aquesta finca resta gravada per **les afeccions fiscals** en virtut del principi de subrogació real, que provenen de la finca aportada núm. 3.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

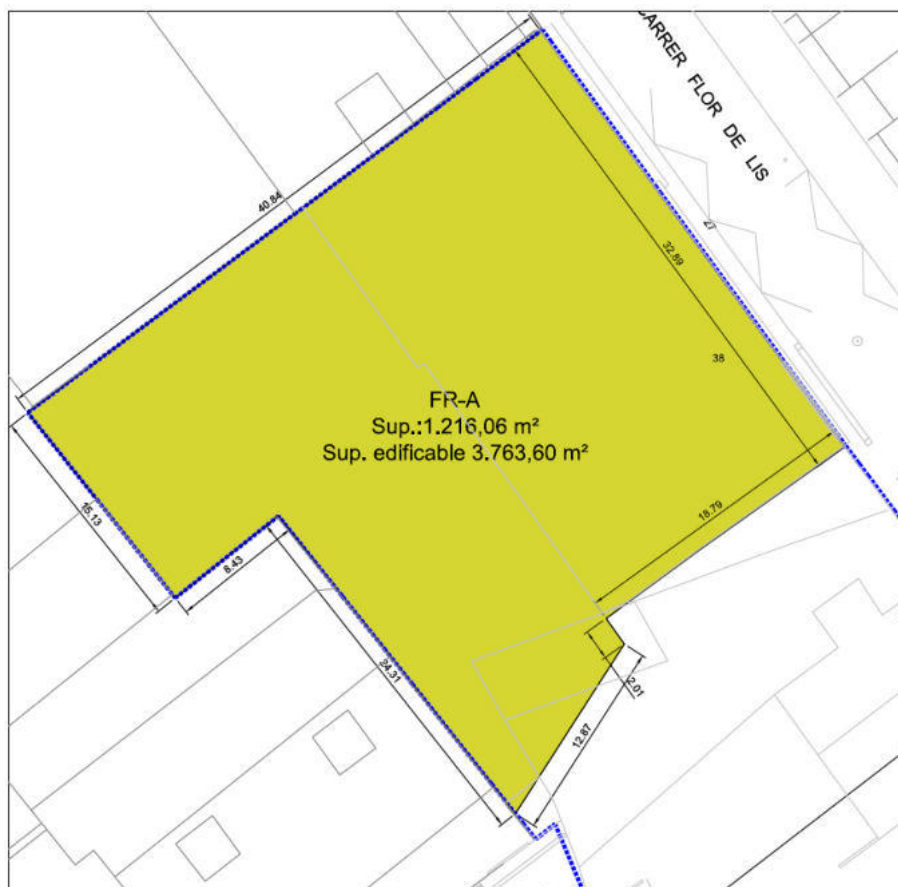
- AFECCIÓ AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ. Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un 71,68% essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de 559.668,65 € (sense IVA) (CINC-CENTS CINQUANTA-NOU MIL SIS-CENTS SEIXANTA-VUIT EUROS I SEIXANTA-CINC CÈNTIMS), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

VALOR DE LA FINCA: 1.609.575,13 €.

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m2)	SOSTRE (m²st)	Nº HABITATGES
R-A	Residencial en ordenació tancada. Clau 1.3 pe			
	Altres usos	1.216,06	1.171,21	
	Habitatge en renda lliure		1.867,80	26
	HPO règim general		654,60	10
	HPO règim concertat		70,00	1
	TOTAL	1.216,06	3.763,61	37
Participació en costos transformació			71,68%	
CLP			559.668,65 €	

Segueix la imatge del plànol de la finca de resultat A del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré:



FINCA DE RESULTAT B).

Parcel·la	B
Adjudicatari	68,57% DOMINGO PLAYÀ DALMASES (usufructuari) i SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA 31,43% RAMON BISBAL REGI (o hereva: M ^a ÀNGELA PRAT VENTURA).
Superfície sòl	254,96 m ²
Sostre total	1.240,60 m ² st
% Participació en càrregues urbanització	28,32%
Càrregues urbanístiques	68,57%: 59.272,29 € 31,43%: -28.042,43 €

DESCRIPCIÓ: URBANA: Solar edificable situat al c/ Flor de Lis sense número en xamfrà amb l'ampliació del c/ de Mossén Serapi Farré, de forma trapezoidal, en el qual hi té gairebé tota la seva façana , amb una superfície total de DOS-CENTS CINQUANTA-QUATRE METRES I NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS (254,96 m²).

LLINDA:

- Al nord-oest, amb la finca resultant V corresponent a l'ampliació del carrer de Mossèn Serapi Farré, en una línia de 20,12 m.
- Al nord, amb el xamfrà entre els carrers Mossèn Serapi Farré i Flor de Lis, en una línia de 9,90 m.
- Al nord-est, amb el carrer de Flor de Lis, en una línia de 3,18 m.
- Al sud-est, amb finca situada al carrer Flor de Lis, 17 en una línia de 29,51 m.
- A l'oest, amb el Passatge de Pau Sabater en una línia de 9,77 m.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Clau 1.3 pe – Residencial en ordenació tancada. En aquest solar el planejament urbanístic li adjudica 1.240,60 m² de sostre que admeten 10 habitatges en règim lliure, 1 habitatge de protecció oficial en règim general, 4 habitatges de protecció oficial en règim de preu concertat i altres usos diferents de l'habitatge.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: La reparcel·lació adjudica el domini en règim de propietat indivisa en un 68,57% al Sr. DOMINGO PLAYÀ DALMASES (usufructuari) i al Sr. SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA (nu propietari) i en un 31,43% al Sr. RAMON BISBAL REGI (o hereva: M^a ÀNGELA PRAT VENTURA).

ADJUDICATARIS:

68,57%:

DOMINGO PLAYÀ DALMASES –

(usufructuari).

SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA –

(nu propietari).

I en el supòsit que acrediti el tracte successiu del difunt Sr.

Domingo Playà Dalmases: ple domini).

c/

08242 Manresa

31,43%:

RAMON BISBAL REGI –

C/

08242 Manresa

I en el cas que acrediti el tracte successiu del difunt Sr.

Ramon Bisbal Regi:

M^a ÀNGELA PRAT VENTURA (hereva finca aportada
núm. 4 en)

C/

08242 Manresa

DRETS D'ADJUDICACIÓ: A aquesta finca li correspon el 28,32% dels drets adjudicats en virtut d'aquest projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Aquesta finca no resta subjecta a cap càrrega ni gravamen per raó de la procedència de les finques aportades 2 i 4.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

- AFECCIÓ AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ. Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, aquesta finca queda

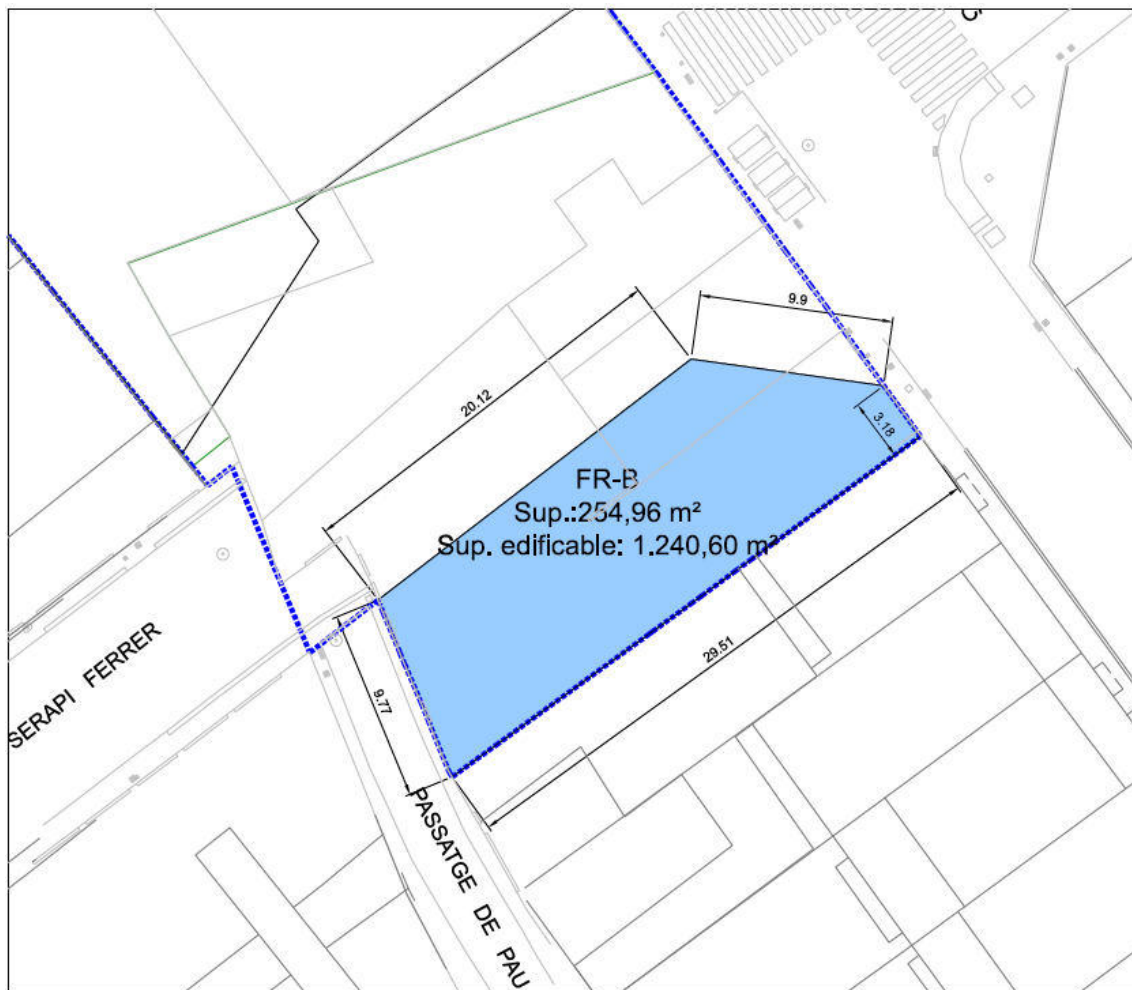
afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un 28,32% essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de 31.229,87 € (sense IVA) (TRENTA-UN MIL DOS-CENTS VINT-I-NOU EUROS I VUITANTA-SET CÈNTIMS), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació. Del saldo provisional 59.272,29 € correspon pagar-ho al Sr. Saturnino Playà Santasusana i 28.042,43 € s'han d'abonar al Sr. Ramon Bisbal Regi.

VALOR DE LA FINCA: 678.406,44 €.

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m2)	SOSTRE (m²st)	Nº HABITATGES
R-B	Residencial en ordenació tancada. Clau 1.3 pe			
	Altres usos	254,96	210,00	
	Habitatge en renda lliure		668,30	10
	HPO règim general		70,00	1
	HPO règim concertat		292,30	4
	TOTAL	254,96	1.240,60	15
Participació en costos transformació			28,32%	
CLP			31.229,87 €	

Segueix la imatge del plànol de la finca de resultat B del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré:



FINCA DE RESULTAT V).

Parcel·la	V
Adjudicatari	100 % AJUNTAMENT MANRESA
Superfície sòl	535,38 m ²
Sostre total	-
% Participació en càrregues urbanització	No participa
Càrregues urbanístiques	No participa

DESCRIPCIÓ: URBANA: Sistema viari del Polígon d'Actuació Urbanística de Transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré, que permet l'obertura del carrer Mossèn Serapi Farré des del carrer Flor de Lis fins el carrer de Sant Josep, amb una superfície total de CINC-CENTS TRENTA-CINC METRES I TRENTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS (535,38 m²).

LLINDA:

- Al nord-est, amb el carrer de Flor de Lis en una línia de 27,73 m.
- Al sud, amb finca de resultat B en una línia de 9,90 m.
- Al sud-est, amb la finca de resultat B, el Passatge de Pau Sabater i el carrer Mossèn Serapi Farré en línies de 20,12 m, 4,40 m i 1,57 m respectivament.
- A l'oest, amb el carrer Mossèn Serapi Farré en una línia de 10,25 m.
- Al sud-oest, amb la finca resultant A i la finca del carrer Mossèn Serapi Farré núm. 25 en línies de 2,01m, 2,09 m.
- Al nord-oest amb la finca resultant A en línies de 12,87m i 18,79 m.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Clau A.1 – Sistema viari i Clau a2 – sistema viari – itinerari de vianants.

TÍTOL D'ADJUDICACIÓ: La reparcel·lació voluntària adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'AJUNTAMENT DE MANRESA per títol de cessió urbanística legal, gratuïta i obligatòria dels sistemes.

ADJUDICATARI:**AJUNTAMENT DE MANRESA**

Plaça Major núm. 1
08241 - Manresa
CIF núm. P0811200E

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i de gravàmens d'acord amb el que determinen l'article 44 del Decret Legislatiu 1/2010, l'article 124 del Decret 305/2006, l'article 23.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 i l'article 29 del Reial Decret 1093/1997.

DRETS D'ADJUDICACIÓ: A la finca li pertoca el 0,00% del total dels drets adjudicats en virtut del projecte de reparcel·lació.

QUOTA D'AFECTACIÓ URBANÍSTICA: Aquesta finca no respon de cap quantitat en concepte de les despeses d'urbanització i de gestió del desenvolupament urbanístic del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré.

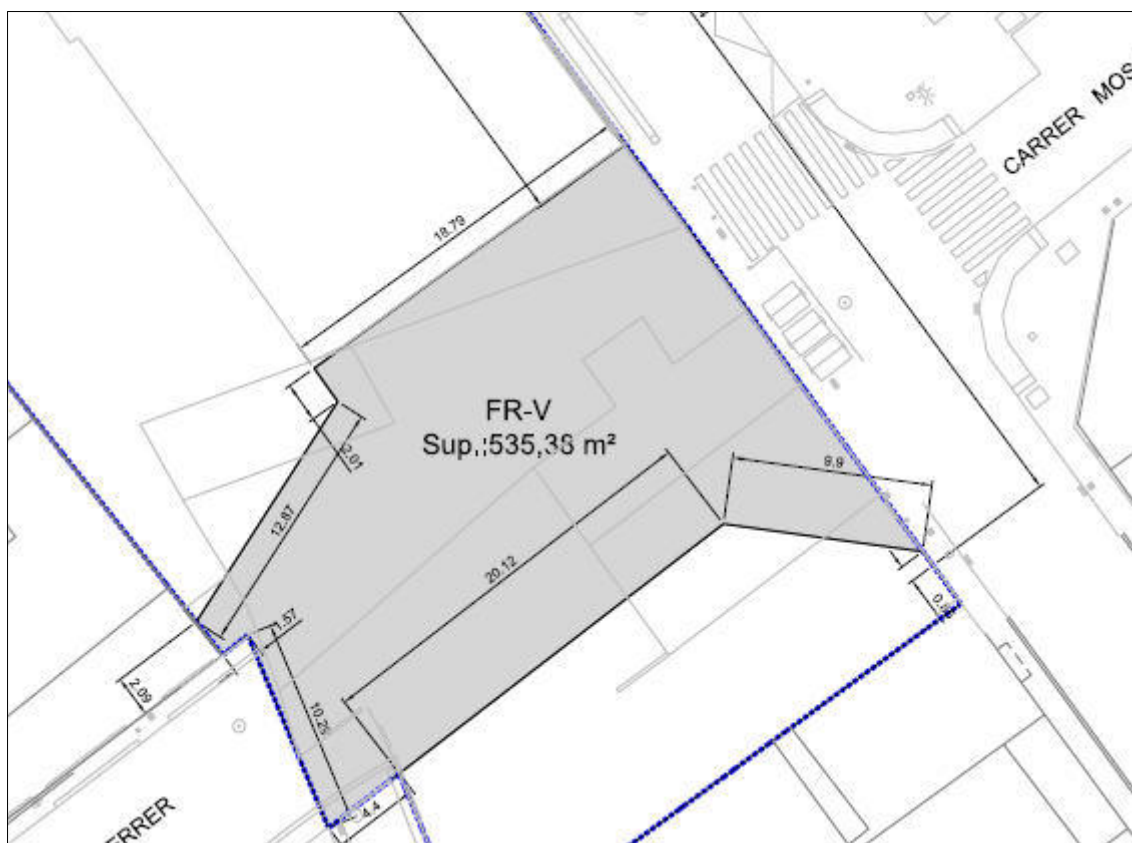
VALOR DE LA FINCA: 88.337,70 €.

D'acord amb els valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya de l'any 2025, el cost d'urbanització d'un vial de qualitat modesta és de 165,00.-€/m2 de vial i, per tant, el seu valor justificat és de 88.337,70 €.

FITXA DE DADES:

FINCA RESULTANT	ÚS	SÒL (m2)	SOSTRE (m²st)	Nº HABITATGES
R-V	Sistema viari, Clau A.1			
	Sistema viari – itinerari de vianants, Clau a.2			
	Altres usos	535,38	0,00	
	Habitatge en renda lliure		0,00	
	HPO règim general		0,00	
	HPO règim concertat		0,00	
	TOTAL	535,38	0,00	
Participació en costos transformació			0,00%	
CLP			0,00 €	

Segueix la imatge del plànol de la finca de resultat C del polígon d'actuació urbanística de transformació PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré:



14.- EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL, LA PREVISIÓ DE LES DESPESES NECESSÀRIES PER A LA FORMALITZACIÓ I LA INSCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I LES AFECCIONS URBANÍSTIQUES QUE RECAUEN SOBRE LES FINQUES DE RESULTAT.

Aquest Projecte de reparcel·lació, en la descripció de les parcel·les resultants que figura en l'apartat 13. Descripció de les finques resultants, determina el compte de liquidació provisional i especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

El compte de liquidació provisional que correspon a cada propietari queda especificat en el quadre que es reproduïx seguidament:

CÀLCUL REPARCEL·LACIÓ PAU T 72-MOSSÈN SERAPI FARRÉ
PARTICIPACIÓ I ADJUDICACIONS

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL SENSE IVA

Propietaris	Aportació de sòl		Participació		Participació sense administració actuant		E Indemnitzacions a favor	Adjudicació		
	percentatge	valor sòl aportat	percentatge	drets inicials	percentatge	drets inicials	valor	finques adjudicades	percentatge	drets adjudicats
Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	70,35%	875.468,79 €	63,31%	1.448.617,61 €	70,35%	1.609.575,13 €	54.775,20 €	A 100,00%	100,00%	1.640.026,73 €
Hereus de Ramon Bisbal Regi	9,41%	117.147,74 €	8,47%	193.841,60 €	9,41%	215.379,56 €	88.818,71 €		31,43%	203.641,68 €
Saturnino Playa Santasusana	20,24%	251.846,33 €	18,21%	416.724,19 €	20,24%	463.026,88 €	80.228,13 €	B 100,00%	68,57%	444.313,16 €
Ajuntament de Manresa			10,00%	228.798,16 €				C	0,00%	0,00 €
Total	100,00%	1.244.462,85 €	100,00%	2.287.981,57 €	100,00%	2.287.981,57 €	223.822,05 €			2.287.981,57 €

Propietaris	A		B	C	F		D		(A+B+C+D)-E+F
	Despeses				Diferència d'adjudicació		Compensació econòmica 10% Ajuntament	Compensació diferència sòl aportat	Liquidació provisional
	contribució	Indemnitzacions	obres	gestió	%	valor		valor	valor
Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada	71,68%	160.435,79 €	332.874,00 €	90.682,45 €	2,10%	30.451,60 €	160.957,51 €	0,00 €	559.668,65 €
Hereus de Ramon Bisbal Regi	8,90%	19.921,27 €	41.332,88 €	11.260,02 €	-6,06%	-11.737,88 €	21.537,96 €	0,00 €	-28.042,43 €
Saturnino Playa Santasusana	19,42%	43.464,98 €	90.181,64 €	24.567,53 €	-4,49%	-18.713,73 €	46.302,69 €	0,00 €	59.272,29 €
Ajuntament de Manresa									0,00 €
Total	100,00%	223.822,05 €	464.388,52 €	126.510,00 €		0,00 €	228.798,16 €	0,00 €	590.898,52 €

15.- LA REPRESENTACIÓ GRÀFICA GEOREFERENCIADA DE LES FINQUES APORTADES I DE LES FINQUES DE RESULTAT, AMB LES COORDENADES GEOREFERENCIADES DELS SEUS VÈRTEX, ELS INFORMES DE VALIDACIÓ CADASTRAL I LES REPRESENTACIONS GRÀFIQUES ALTERNATIVES EXIGIDES PER LA LLEI HIPOTECÀRIA EN ELS INSTRUMENTS JURÍDICS DE REPARCEL·LACIÓ.

D'acord amb el que estableix l'article 9 de la Llei Hipotecària, en els supòsits de reparcel·lació, cal incorporar la representació georeferenciada de la finca que completi la seva descripció literària indicant, si constessin degudament acreditades, les coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs.

Resten adjunts, com annexos núms. 9 i 10, els informes de validació cadastral de les finques aportades i de les finques de resultat que deriven de la representació gràfica alternativa reflectida en els plànols incorporats al projecte de reparcel·lació urbanística del PAUT 72 – Mossèn Serapi Farré i redactats sobre la base topogràfica de la superfície real del dit polígon d'actuació urbanística, tot plegat en compliment del que estableix l'article 10.3 b) de la Llei Hipotecària.

16.- BENEFICIS FISCALS I SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ DEL PROJECTE EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

Aquest projecte de reparcel·lació sol·licita l'aplicació dels beneficis fiscals establerts legalment per als procediments reparcel·latori, de conformitat amb els preceptes legals següents:

Article 127.d) del TRLU:

“L'acord d'aprovació d'un Projecte de Reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable”.

Article 23.7 de la LSRU:

“Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos a l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor de dits propietaris en proporció als terrenys aportats pels mateixos, estaran exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i no tindran la consideració de transmissions de domini a efectes de l'exacció de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Quan el valor de les finques adjudicades a un propietari excedeixi del que proporcionalment correspongui als terrenys aportats pel mateix, es giraran les liquidacions procedents quant a l'excés”.

Article 45.I.B.7) del Reial Decret 1/1993, de 24 de setembre, d'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats:

“Els beneficis fiscals aplicables en cada cas a les tres modalitats de gravamen a què es refereix l'article 1 de la present Llei seran els següents:

B) Estaran exemptes:

7. Les transmissions de terrenys que es realitzin com a conseqüència de l'aportació a les Junes de Compensació pels propietaris de la unitat d'execució i les adjudicacions de solars que s'efectuïn als propietaris citats, per les pròpies Junes, en proporció als terrenys incorporats.

Els mateixos actes i contractes a què doni lloc la reparcel·lació en les condicions assenyalades en el paràgraf anterior.

Aquesta exempció estarà condicionada al compliment de tots els requisits urbanístics”.

El projecte de reparcel·lació també sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat la seva inscripció en el Registre de la Propietat, una vegada aprovat definitivament per l'Administració actuant.

Tècnics redactors:

Sr. JOAN SANCHEZ GOMEZ
Advocat
Col·legiat ICAM núm. 902

JOAN
SANCHEZ
GOMEZ (SW)

Signat digitalment
per JOAN SANCHEZ
GOMEZ (SW)
Data: 2025.07.23
12:06:42 +02'00'

Sr. PATRICIO MARTINEZ GONZALEZ
Arquitecte
Col·legiat COAC núm. 33391-3

PATRICIO
MARTINEZ
GONZALEZ /
num:33391-3

Firmado digitalmente
por PATRICIO MARTINEZ
GONZALEZ /
num:33391-3
Fecha: 2025.07.28
15:36:53 +02'00'

Sr. MAXIMIÀ TORRUELLA CASTEL
Arquitecte
Col·legiat COAC núm. 33392-1

MAXIMIÀ
TORRUELLA
CASTEL /
num:33392-1

Firmado digitalmente
por MAXIMIÀ
TORRUELLA CASTEL /
num:33392-1
Fecha: 2025.07.28
15:35:46 +02'00'

Sra. JOANA CORNUDELLA ALBÀ
Arquitecta
Col·legiada núm. 72732-6

JOANA
CORNUELLA
ALBA /
num:72732-6

Firmado digitalmente
por JOANA
CORNUELLA ALBA /
num:72732-6
Fecha: 2025.07.28
15:39:35 +02'00'

Sra. ELISENDA FONTOVA GURI
Arquitecta
Col·legiada COAC núm. 28382/7

ELISENDA
FONTOVA GURI
- DNI

Firmado digitalmente
por ELISENDA FONTOVA
GURI - DNI
Fecha: 2025.07.23
11:21:33 +02'00'

Sr. ENRIC ESCRIBÀ NADAL
Arquitecte
Col·legiat COAC núm. 25828/8

ENRIC ESCRIBÀ
NADAL /
num:25828-8

Digitally signed by ENRIC
ESCRIBÀ NADAL /
num:25828-8
Date: 2025.07.23 11:10:29
+02'00'

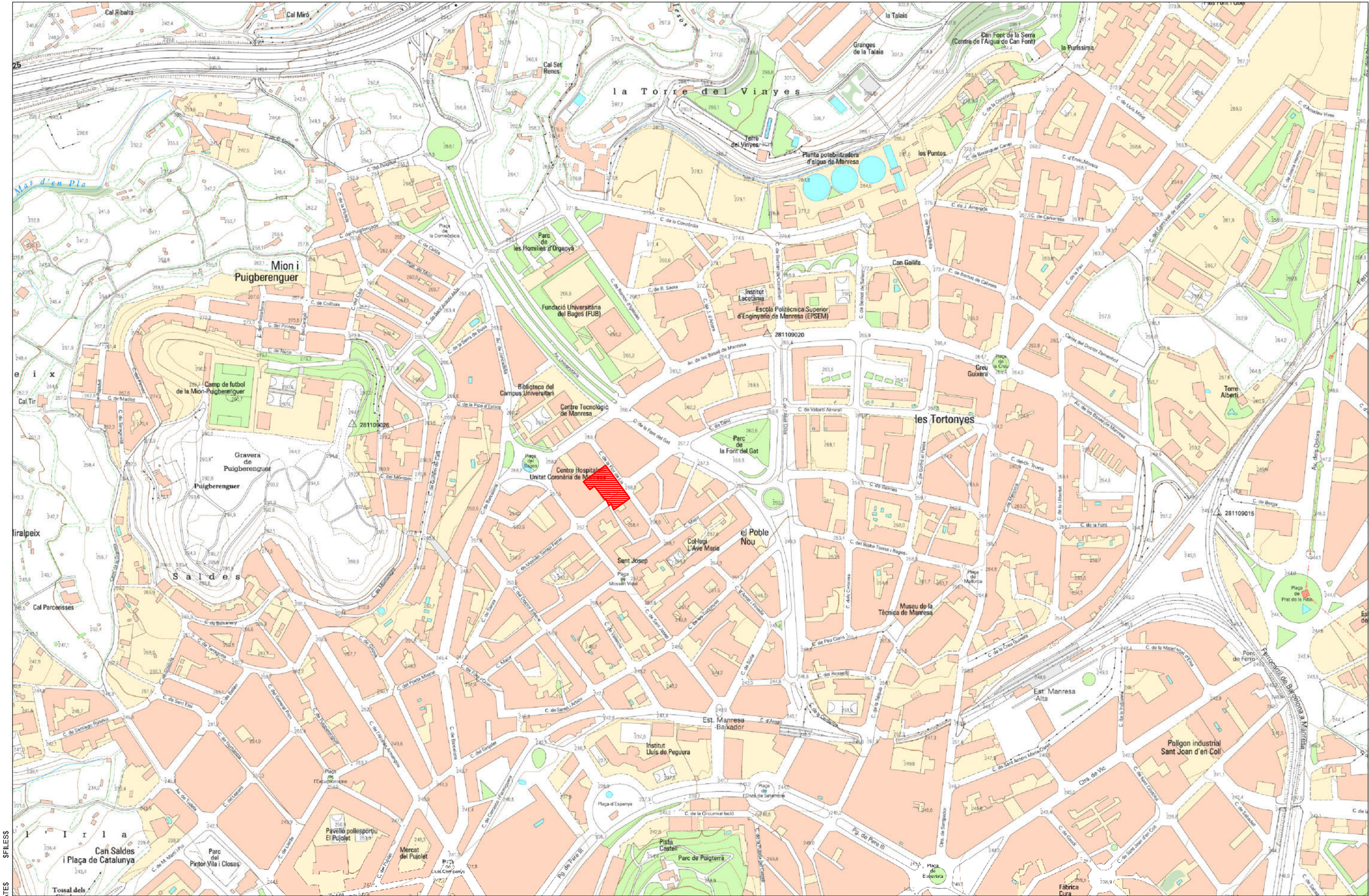
Sr. LUIS GOTOR NAVARRA
Arquitecte
Col·legiat COAC núm.

LUIS MIGUEL
GOTOR
NAVARRA /
num:72734-2

Firmado digitalmente
por LUIS MIGUEL
GOTOR NAVARRA /
num:72734-2
Fecha: 2025.07.28
15:37:57 +02'00'

Manresa, abril de 2025

**17.- ELS PLÀNOLS DE LA REPARCEL·LACIÓ AMB L'ESCALA DETERMINADA
EN L'ARTICLE 150 DEL DECRET 305/2006.**



Codi: XXXXX SDAES SFLESS

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

SITUACIÓ

Abril 2025



25 0 50 100 1:5000

01.1



PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

EMPLAÇAMENT

Abril 2025



5 0 10 20 m 1:1000

01.2

SDATES \$FILES\$

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

AJUSTOS DE L'ÀMBIT

Abril 2025

1.5 0 3 6 m 1:300

01.3

--- ÀMBIT FITXA POUM.
..... ÀMBIT AJUSTAT.
DIFERÈNCIA

SUPERFÍCIE
2.043,87 m²
2.006.40 m²
37,47 m²

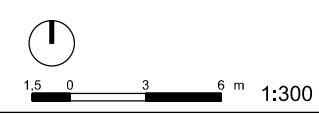


PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

PARCEL·LARI CADASTRAL





IDENTIFICACIÓ	EMPLAÇAMENT	PROPIETAT	SUP. SÒL
FA-1	C/FLOR DE LIS 27	ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	1.217,29 m²
FA-2	C/FLOR DE LIS 23	SATURNINO PLAYA SANTASUSANA/DOMINGO PLAYA DALMASES	401,93 m²
FA-3	C/FLOR DE LIS 21	ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	179,90 m²
FA-4	C/FLOR DE LIS 19	HEREUS DE RAMON BISBAL REGI	186,96 m²
VIAL	C/MOSSÈN SERAPI FERRER	AJUNTAMENT DE MANRESA	20,32 m²
TOTAL			2.006,40 m²

SDATES \$FILESS

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

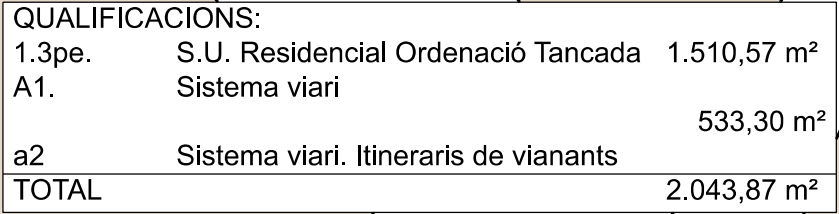
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

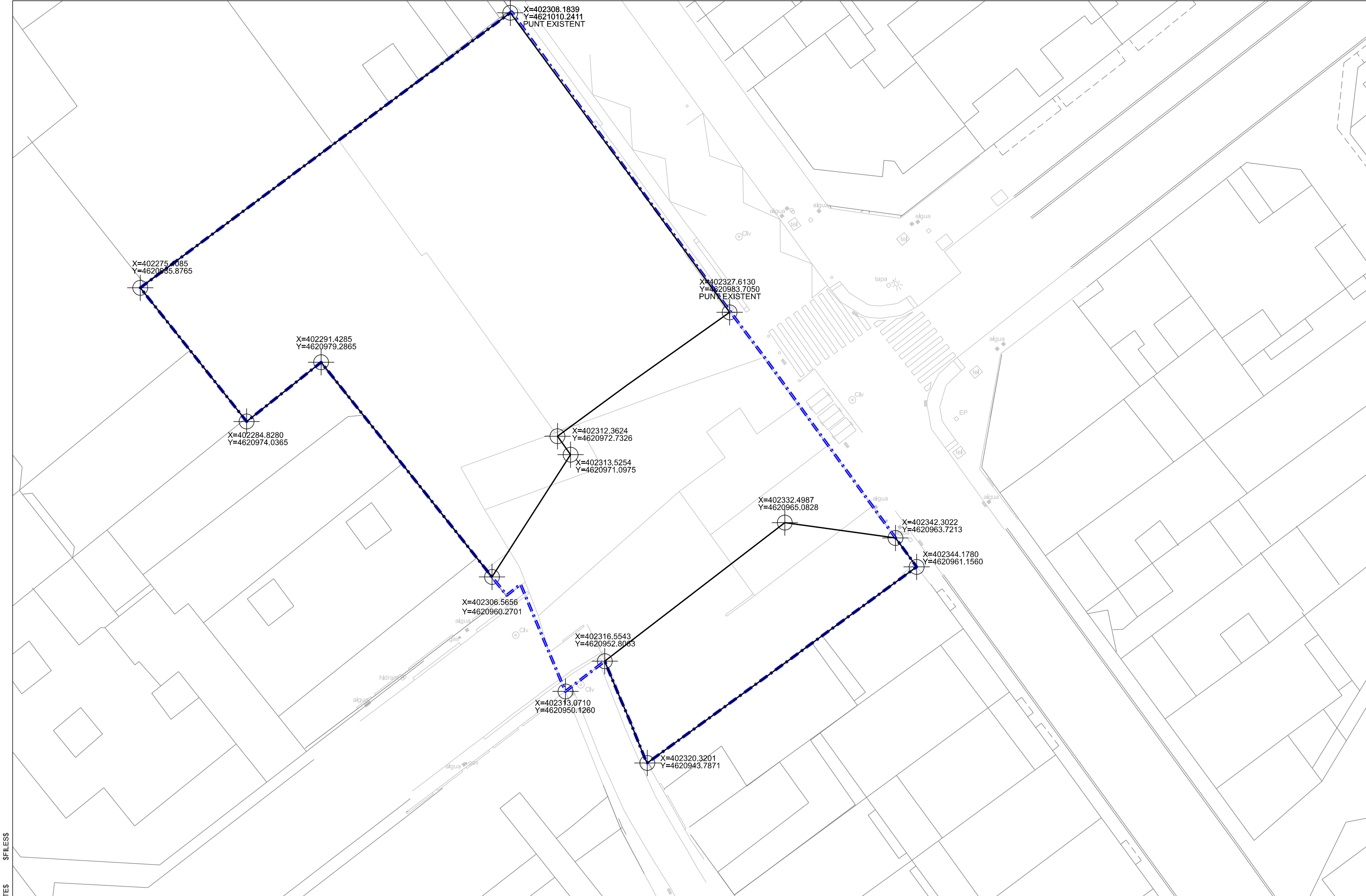
FINQUES APORTADES

1,5 0 3 6 m 1:300

Abril 2025

03





SDATES \$FILESS

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

ALINEACIONS

Abril 2025

1.5 0 3 6 m 1:300

Codi: XXXXXX \$DATE\$ \$FILE\$

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINQUES RESULTANTS

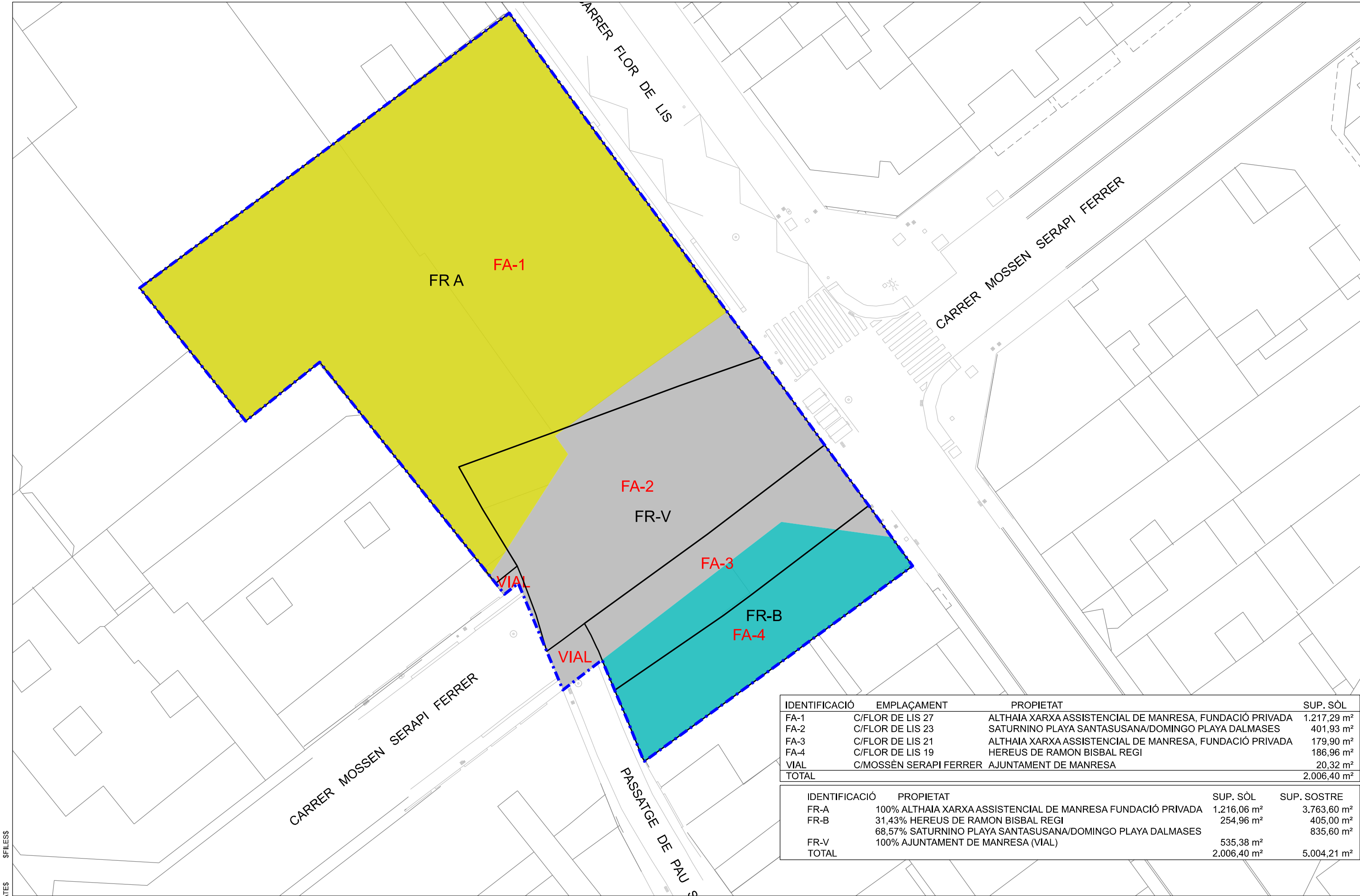
Abril 2025



1.5 0 3 6 m 1:300

06





IDENTIFICACIÓ	EMPLAÇAMENT	PROPIETAT	SUP. SÒL	
FA-1	C/FLOR DE LIS 27	ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	1.217,29 m²	
FA-2	C/FLOR DE LIS 23	SATURNINO PLAYA SANTASUSANA/DOMINGO PLAYA DALMASES	401,93 m²	
FA-3	C/FLOR DE LIS 21	ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	179,90 m²	
FA-4	C/FLOR DE LIS 19	HEREUS DE RAMON BISBAL REGI	186,96 m²	
VIAL	C/MOSSÈN SERAPI FERRER	AJUNTAMENT DE MANRESA	20,32 m²	
TOTAL			2.006,40 m²	

IDENTIFICACIÓ	PROPIETAT	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE
FR-A	100% ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA FUNDACIÓ PRIVADA	1.216,06 m²	3.763,60 m²
FR-B	31,43% HEREUS DE RAMON BISBAL REGI	254,96 m²	405,00 m²
	68,57% SATURNINO PLAYA SANTASUSANA/DOMINGO PLAYA DALMASES		835,60 m²
FR-V	100% AJUNTAMENT DE MANRESA (VIAL)	535,38 m²	
TOTAL		2.006,40 m²	5.004,21 m²

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

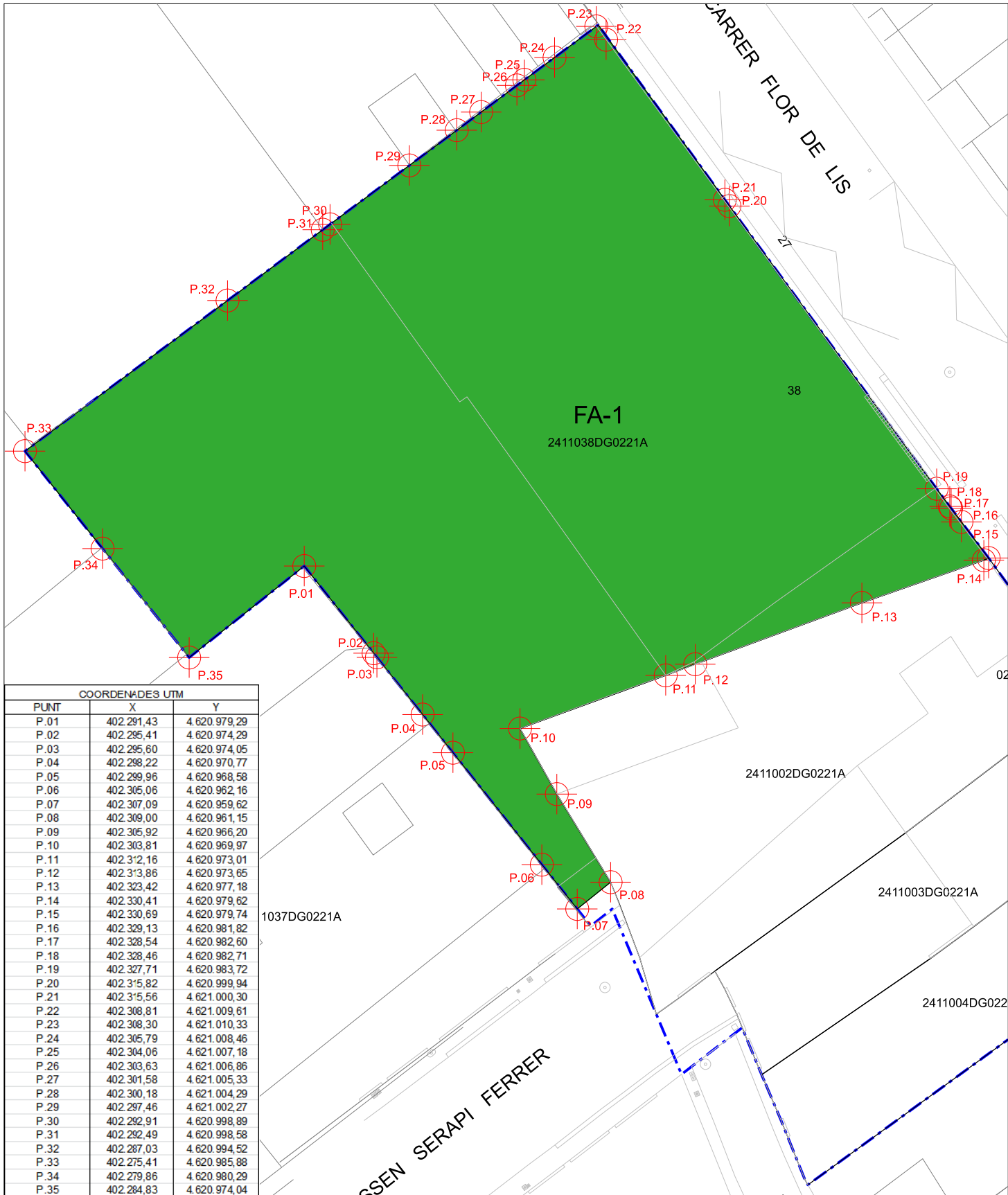
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I RESULTANTS

1,5 0 3 6 m 1:300

Abril 2025

07



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402.291,43	4.620.979,29
P.02	402.295,41	4.620.974,29
P.03	402.295,60	4.620.974,05
P.04	402.298,22	4.620.970,77
P.05	402.299,96	4.620.968,58
P.06	402.305,06	4.620.962,16
P.07	402.307,09	4.620.959,62
P.08	402.309,00	4.620.961,15
P.09	402.305,92	4.620.966,20
P.10	402.303,81	4.620.969,97
P.11	402.312,16	4.620.973,01
P.12	402.313,86	4.620.973,65
P.13	402.323,42	4.620.977,18
P.14	402.330,41	4.620.979,62
P.15	402.330,69	4.620.979,74
P.16	402.329,13	4.620.981,82
P.17	402.328,54	4.620.982,60
P.18	402.328,46	4.620.982,71
P.19	402.327,71	4.620.983,72
P.20	402.315,82	4.620.999,94
P.21	402.315,56	4.621.000,30
P.22	402.308,81	4.621.009,61
P.23	402.308,30	4.621.010,33
P.24	402.305,79	4.621.008,46
P.25	402.304,06	4.621.007,18
P.26	402.303,63	4.621.006,86
P.27	402.301,58	4.621.005,33
P.28	402.300,18	4.621.004,29
P.29	402.297,46	4.621.002,27
P.30	402.292,91	4.620.998,89
P.31	402.292,49	4.620.998,58
P.32	402.287,03	4.620.994,52
P.33	402.275,41	4.620.985,88
P.34	402.279,86	4.620.980,29
P.35	402.284,83	4.620.974,04

FINCA	PROPIETAT	SUP. SÒL CADASTRE	SUP. SÒL REGISTRE	SUP. SÒL REAL
FA 1	ALTHAIA, XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	1.217,00 m²	1.200,53 m²	1.217,29 m²

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA APORTADA 01

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

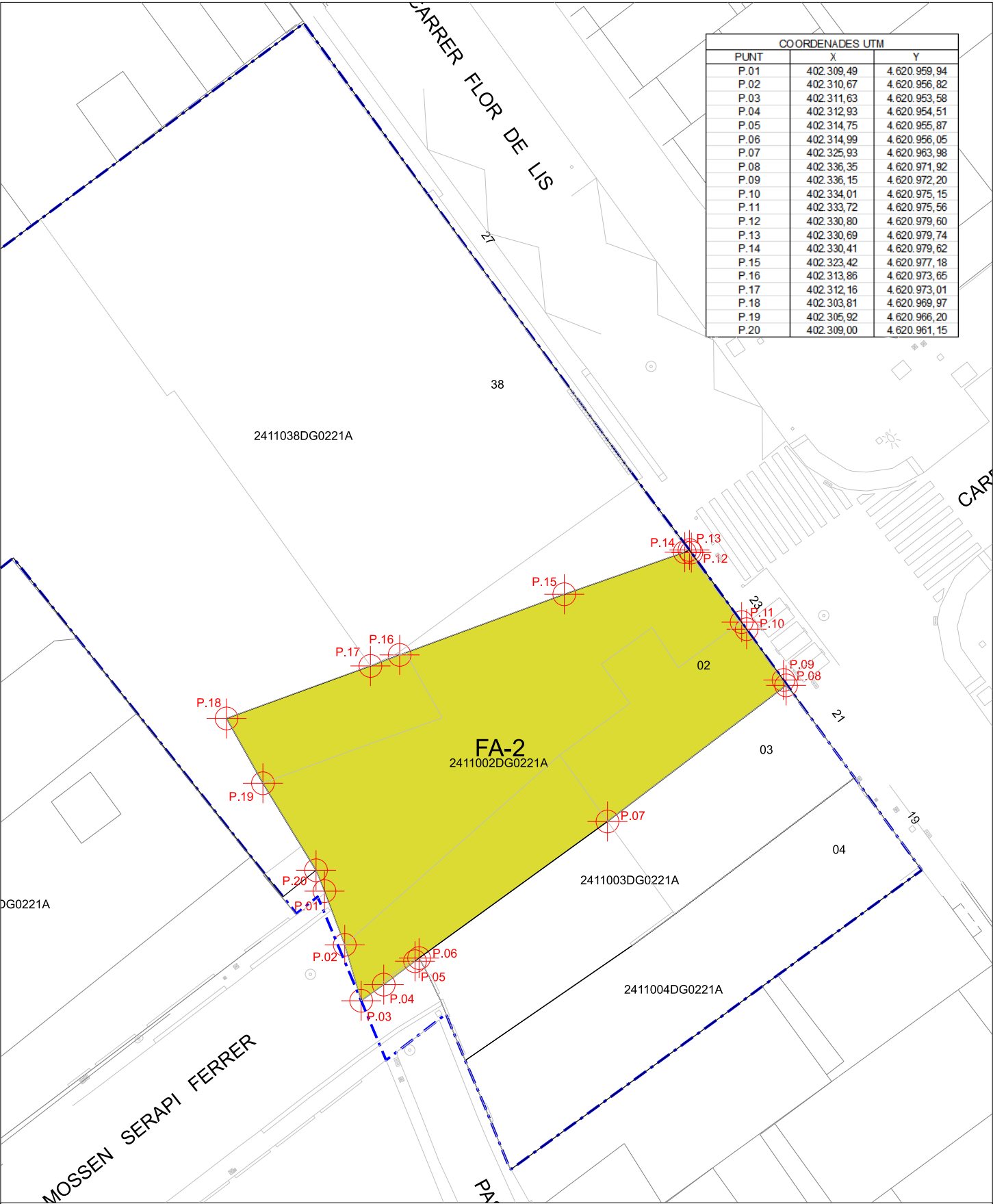
FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA



1.5 0 3 6 m 1:300

08.01

Abril 2025



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402 309,49	4 620 959,94
P.02	402 310,67	4 620 956,82
P.03	402 311,63	4 620 953,58
P.04	402 312,93	4 620 954,51
P.05	402 314,75	4 620 955,87
P.06	402 314,99	4 620 956,05
P.07	402 325,93	4 620 963,98
P.08	402 336,35	4 620 971,92
P.09	402 336,15	4 620 972,20
P.10	402 334,01	4 620 975,15
P.11	402 333,72	4 620 975,56
P.12	402 330,80	4 620 979,60
P.13	402 330,69	4 620 979,74
P.14	402 330,41	4 620 979,62
P.15	402 323,42	4 620 977,18
P.16	402 313,86	4 620 973,65
P.17	402 312,16	4 620 973,01
P.18	402 303,81	4 620 969,97
P.19	402 305,92	4 620 966,20
P.20	402 309,00	4 620 961,15

FINCA	PROPIETAT	SUP. SÒL CADASTRE	SUP. SÒL REGISTRE	SUP. SÒL REAL
FA 2	SATURNINO PLAYA SANTASUSANA/ /DOMINGO PLAYA DALMASES	400,00 m ²	402,32 m ²	401,93 m ²

PROJECTE REPARCEL.LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA APORTADA 02

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA

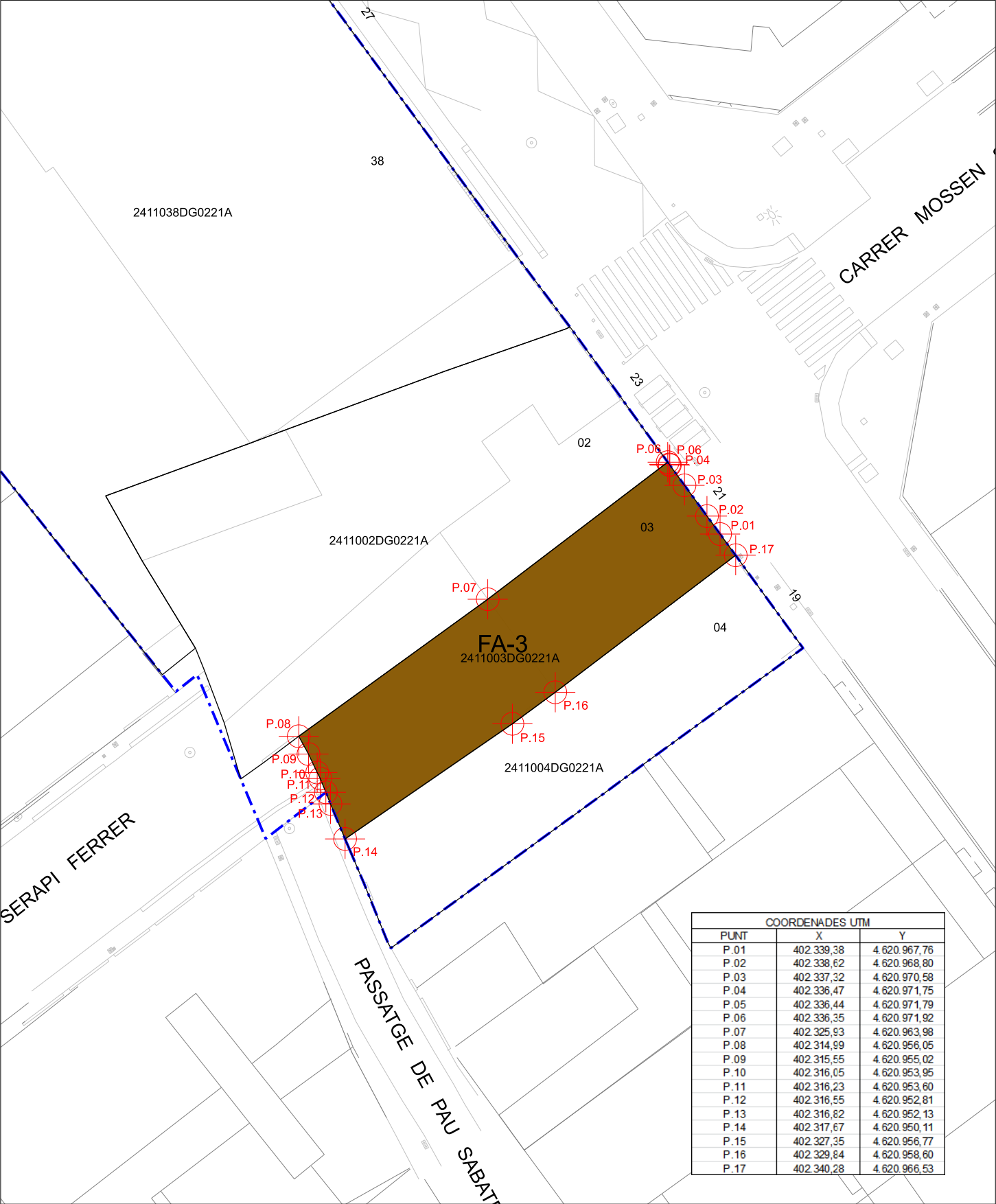


1.5 0 3 6 m

1:300

08.02

Abril 2025



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P. 01	402 339,38	4 620 967,76
P. 02	402 338,62	4 620 968,80
P. 03	402 337,32	4 620 970,58
P. 04	402 336,47	4 620 971,75
P. 05	402 336,44	4 620 971,79
P. 06	402 336,35	4 620 971,92
P. 07	402 325,93	4 620 963,98
P. 08	402 314,99	4 620 956,05
P. 09	402 315,55	4 620 955,02
P. 10	402 316,05	4 620 953,95
P. 11	402 316,23	4 620 953,60
P. 12	402 316,55	4 620 952,81
P. 13	402 316,82	4 620 952,13
P. 14	402 317,67	4 620 950,11
P. 15	402 327,35	4 620 956,77
P. 16	402 329,84	4 620 958,60
P. 17	402 340,28	4 620 966,53

FINCA	PROPIETAT	SUP. SÒL CADASTRE	SUP. SÒL REGISTRE	SUP. SÒL REAL
FA 3	ALTHAIA, XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA	182,00 m²	175,67 m²	179,90 m²

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA APORTADA 03

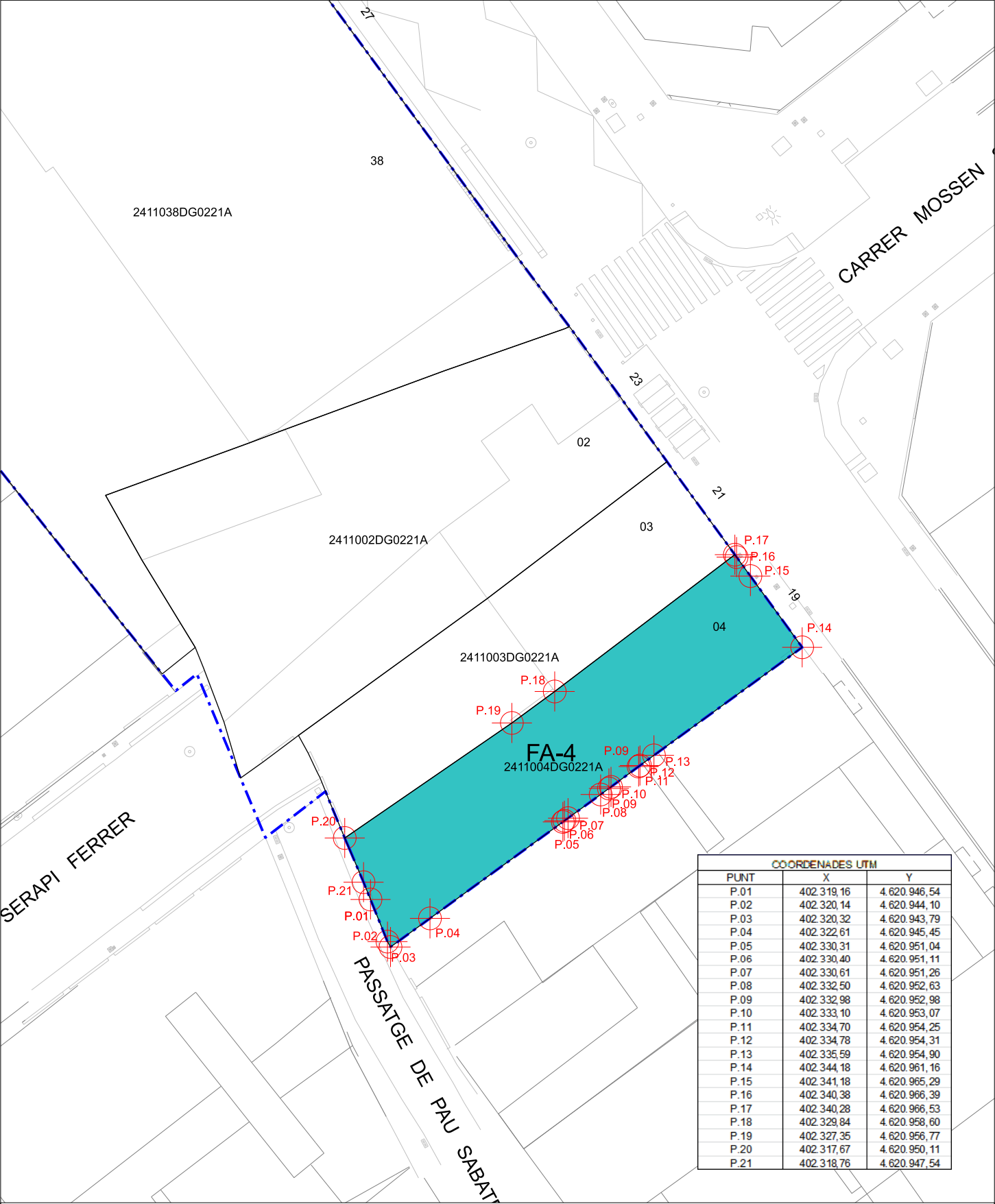
PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA



1:500 0 3 6 m 1:300

Abril 2025
08.03



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402 319,16	4 620.946,54
P.02	402 320,14	4 620.944,10
P.03	402 320,32	4 620.943,79
P.04	402 322,61	4 620.945,45
P.05	402 330,31	4 620.951,04
P.06	402 330,40	4 620.951,11
P.07	402 330,61	4 620.951,26
P.08	402 332,50	4 620.952,63
P.09	402 332,98	4 620.952,98
P.10	402 333,10	4 620.953,07
P.11	402 334,70	4 620.954,25
P.12	402 334,78	4 620.954,31
P.13	402 335,59	4 620.954,90
P.14	402 344,18	4 620.961,16
P.15	402 341,18	4 620.965,29
P.16	402 340,38	4 620.966,39
P.17	402 340,28	4 620.966,53
P.18	402 329,84	4 620.958,60
P.19	402 327,35	4 620.956,77
P.20	402 317,67	4 620.950,11
P.21	402 318,76	4 620.947,54

FINCA	PROPIETAT	SUP. SÒL CADASTRE	SUP. SÒL REGISTRE	SUP. SÒL REAL
FA 4	HEREUS DE RAMÓN BISBAL REGI	189,00 m²	184,96 m²	186,96 m²

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA APORTADA 04

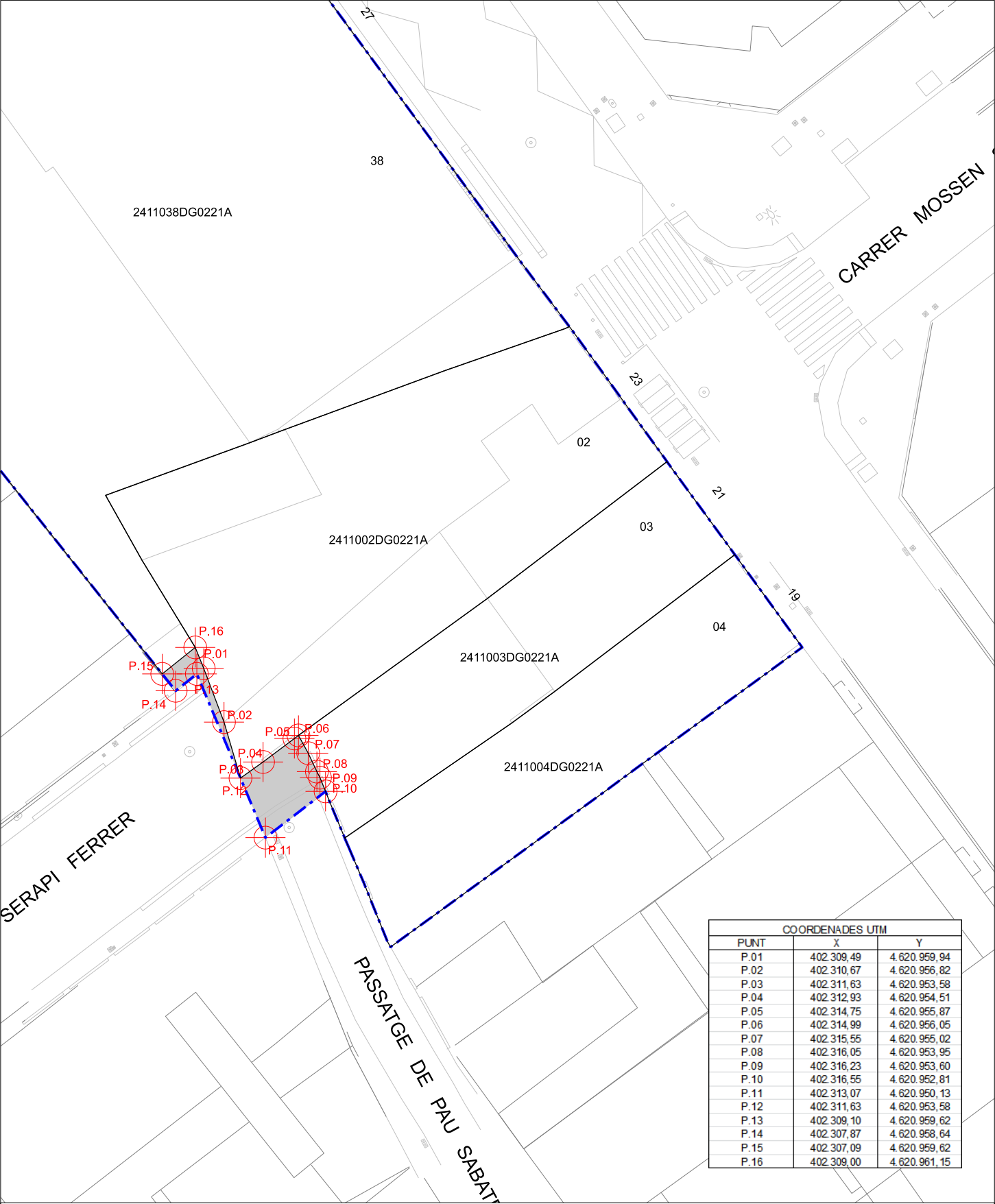
PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA



1.5 0 3 6 m 1:300

Abril 2025
08.04



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402 309,49	4 620.959,94
P.02	402 310,67	4 620.956,82
P.03	402 311,63	4 620.953,58
P.04	402 312,93	4 620.954,51
P.05	402 314,75	4 620.955,87
P.06	402 314,99	4 620.956,05
P.07	402 315,55	4 620.955,02
P.08	402 316,05	4 620.953,95
P.09	402 316,23	4 620.953,60
P.10	402 316,55	4 620.952,81
P.11	402 313,07	4 620.950,13
P.12	402 311,63	4 620.953,58
P.13	402 309,10	4 620.959,62
P.14	402 307,87	4 620.958,64
P.15	402 307,09	4 620.959,62
P.16	402 309,00	4 620.961,15

FINCA	PROPIETAT	SUP. SÒL CADASTRE	SUP. SÒL REAL
VIAL	AJUNTAMENT DE MANRESA	55,87 m²	20,32 m²

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA APORTADA VIAL

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA



1.5 0 3 6 m

1:300

08.05

Abril 2025



COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402.318,76	4.620.947,54
P.02	402.319,16	4.620.946,54
P.03	402.320,14	4.620.944,10
P.04	402.320,32	4.620.943,79
P.05	402.320,39	4.620.943,84
P.06	402.322,61	4.620.945,45
P.07	402.330,31	4.620.951,04
P.08	402.330,40	4.620.951,11
P.09	402.330,61	4.620.951,26
P.10	402.332,50	4.620.952,63
P.11	402.332,98	4.620.952,98
P.12	402.333,10	4.620.953,07
P.13	402.334,70	4.620.954,25
P.14	402.334,78	4.620.954,31
P.15	402.335,59	4.620.954,90
P.16	402.344,18	4.620.961,16
P.17	402.341,18	4.620.965,29
P.18	402.340,38	4.620.966,39
P.19	402.339,38	4.620.967,76
P.20	402.338,62	4.620.968,80
P.21	402.337,32	4.620.970,58
P.22	402.336,47	4.620.971,75
P.23	402.336,44	4.620.971,79
P.24	402.336,15	4.620.972,20
P.25	402.334,01	4.620.975,15
P.26	402.333,72	4.620.975,56
P.27	402.330,80	4.620.979,60
P.28	402.329,13	4.620.981,82
P.29	402.328,54	4.620.982,60
P.30	402.328,46	4.620.982,71
P.31	402.327,71	4.620.983,72
P.32	402.315,82	4.620.989,94
P.33	402.315,66	4.621.000,30
P.34	402.308,81	4.621.009,61
P.35	402.308,30	4.621.010,33
P.36	402.305,79	4.621.008,46
P.37	402.304,06	4.621.007,16
P.38	402.303,63	4.621.006,86
P.39	402.301,58	4.621.005,33
P.40	402.300,18	4.621.004,29
P.41	402.297,46	4.621.002,27
P.42	402.292,91	4.620.998,89
P.43	402.292,49	4.620.998,56
P.44	402.287,03	4.620.994,52
P.45	402.275,41	4.620.985,88
P.46	402.279,86	4.620.980,29
P.47	402.284,83	4.620.974,04
P.48	402.291,43	4.620.979,29
P.49	402.295,41	4.620.974,29
P.50	402.296,60	4.620.974,05
P.51	402.298,22	4.620.970,77
P.52	402.299,96	4.620.968,58
P.53	402.305,06	4.620.962,16
P.54	402.307,09	4.620.959,62
P.55	402.307,87	4.620.958,64
P.56	402.309,10	4.620.959,62
P.57	402.313,07	4.620.950,13
P.58	402.316,55	4.620.952,81
P.59	402.316,82	4.620.952,13
P.60	402.317,67	4.620.950,11
P.61	402.317,69	4.620.950,05
P.62	402.317,89	4.620.949,57

IDENTIFICACIÓ	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE
FINCA AGRUPADA	2.006,40 m²	5.004,21 m²

SDATES \$FILES\$

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

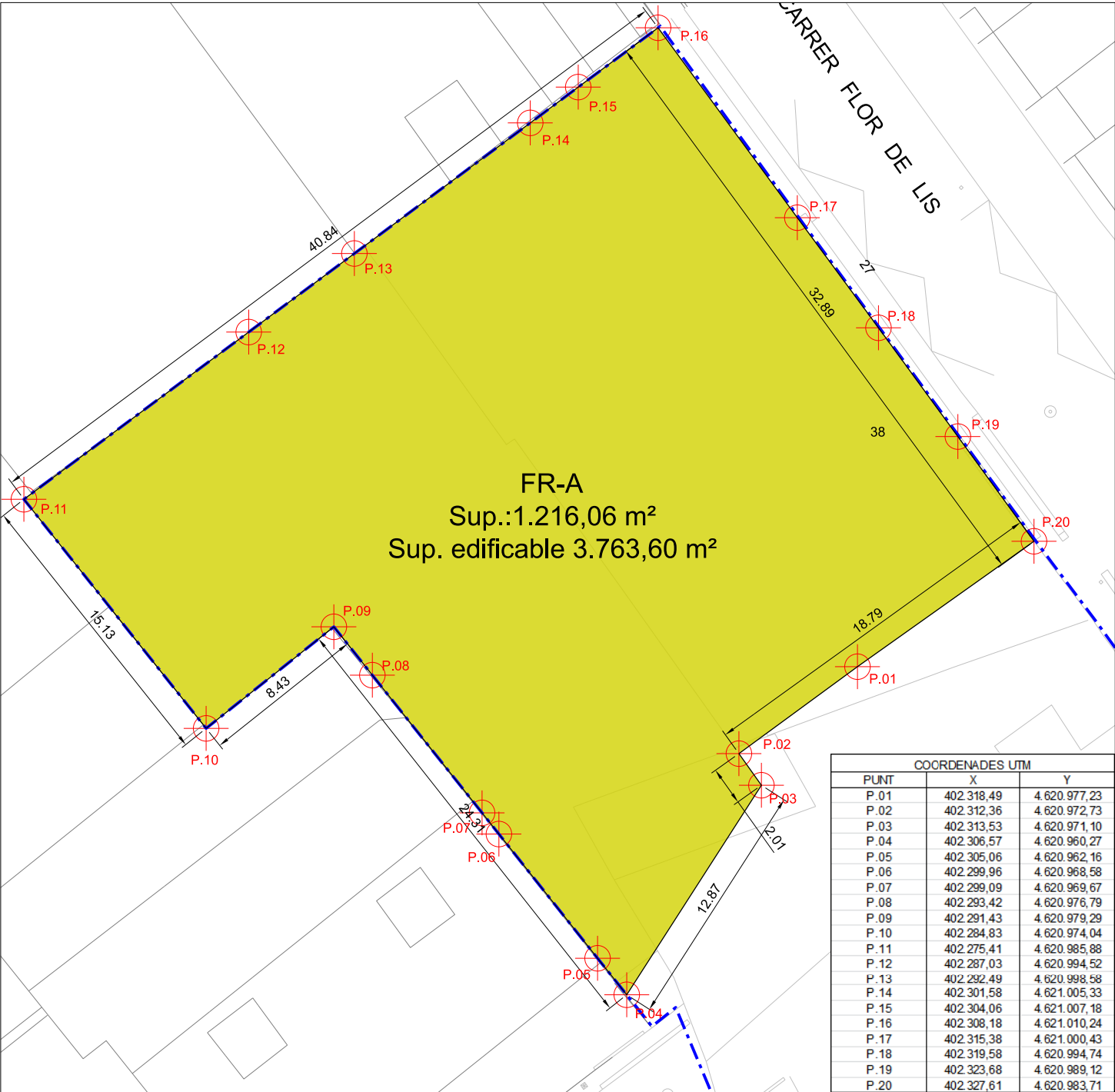
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL DE FINQUES

Abril 2025

1:300

08.06



FINCA FR-A ADJUDICATARI: ALTHAIA,XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA

LÍMITS:

- Al nord-oest, amb el carrer de Flor de Lis i amb l'edificació situada al c/ Flor de Lis núm. 33 del Centre Hospitalari, en una línia de 40,84 m.
- Al nord-est, amb el c/ de Flor de Lis i amb l'ampliació del carrer de Mossèn Serapi Farré, en una línia de 32,89 m i 2,01 m respectivament.
- Al sud-est, amb la finca resultant V corresponent a l'ampliació del vial del carrer de Mossèn Serapi Farré i amb la finca del carrer Mossèn Serapi Farré núm. 25, en línies de 18,79 m i 12,87 m i de 8,43 m respectivament.
- Al sud-oest, amb les finques situades al carrer Sant Josep núm. 60 i 62 i al Mossèn Serapi Ferrer núm. 25, en línies de 15,13 m i 24,31 m respectivament.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: SÒL URBÀ. CLAU 1.3 PE			
SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	TIPOLOGIA	NUM. HABITATGES
1.216,06 m²	1.171,21 m²	Altres usos	-
	1.867,80 m²	Hab. règim lliure	26
	654,60 m²	Hab. règim general	10
	70,00 m²	Hab. preu concertat	1
TOTAL	3.763,61 m²		37

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO PA T-072 "MOSSÈN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA RESULTANT A

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSSÈN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA

Abril 2025

08.07

1.5

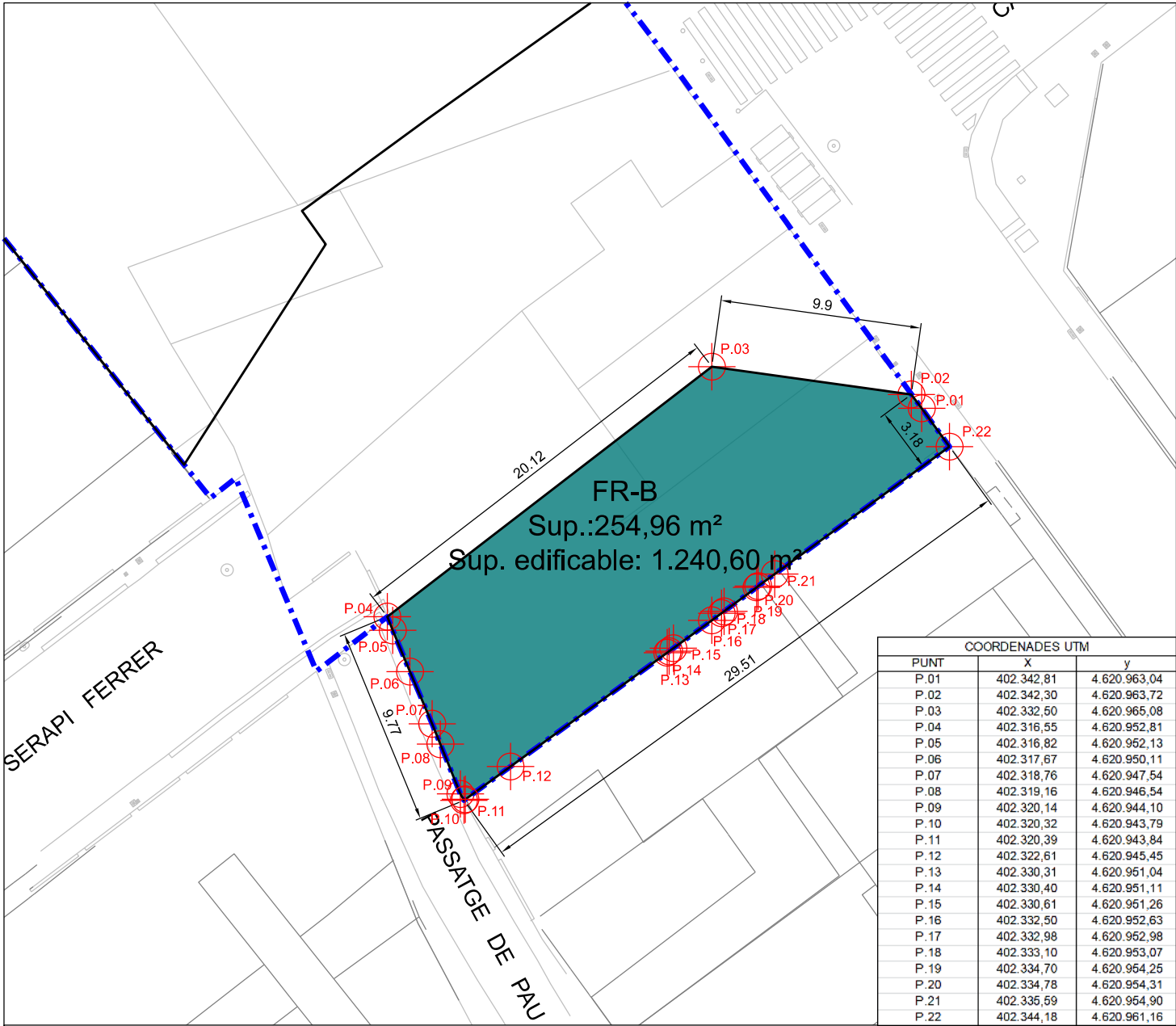
0

3

6

m

1:300



COORDENADES UTM		
PUNT	X	y
P.01	402.342,81	4.620.963,04
P.02	402.342,30	4.620.963,72
P.03	402.332,50	4.620.965,08
P.04	402.316,55	4.620.952,81
P.05	402.316,82	4.620.952,13
P.06	402.317,67	4.620.950,11
P.07	402.318,76	4.620.947,54
P.08	402.319,16	4.620.946,54
P.09	402.320,14	4.620.944,10
P.10	402.320,32	4.620.943,79
P.11	402.320,39	4.620.943,84
P.12	402.322,61	4.620.945,45
P.13	402.330,31	4.620.951,04
P.14	402.330,40	4.620.951,11
P.15	402.330,61	4.620.951,26
P.16	402.332,50	4.620.952,63
P.17	402.332,98	4.620.952,98
P.18	402.333,10	4.620.953,07
P.19	402.334,70	4.620.954,25
P.20	402.334,78	4.620.954,31
P.21	402.335,59	4.620.954,90
P.22	402.344,18	4.620.961,16

FINCA FR-B ADJUDICATARIS: 68,57% DOMINGO PLAYÀ DALMASES (usufructuari) i SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA 31,43% RAMON BISBAL REGI (o hereva: M^aÀNGELA PRAT VENTURA).

LÍMITS:

- Al nord-oest, amb la finca resultant V corresponent a l'ampliació del carrer de Mossèn Serapi Farré, en una línia de 20,12 m.
- Al nord, amb el xanfrà entre els carrers Mossèn Serapi Farré i Flor de Lis, en una línia de 9,90 m.
- Al nord-est, amb el carrer de Flor de Lis, en una línia de 3,18 m.
- Al sud-est, amb finca situada al carrer Flor de Lis, 17 en una línia de 29,51 m.
- A l'oest, amb el Passatge de Pau Sabater en una línia de 9,77 m.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: SÒL URBÀ. CLAU 1.3 pe

	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	TIPOLOGIA	NUM. HAB.
	254,96 m²			
31,43% HEREUS DE RAMON BISBAL REGI		65,00 m²	Altres usos	-
		204,00 m²	Hab. règim lliure	3
		70,00 m²	Hab. règim general	1
		66,00 m²	Hab. preu concertat	1
68,57% SATURNINO PLAYÀ SANTASUSANA/DOMINGO PLAYÀ DALMASES		145,00 m²	Altres usos	-
		463,30 m²	Hab. règim lliure	7
		0 m²	Hab. règim general	0
		226,30 m²	Hab. preu concertat	3
TOTAL		1.240,60 m²		15

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO PA T-072 "MOSSÈN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA RESULTANT B

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSSÈN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ELISENDA FONTOVA GURI, ARQUITECTA
ENRIC ESCRIBÀ NADAL, ARQUITECTE
GRUP FIDELITER, ADVOCATS I ECONOMISTES
PMMT ARQUITECTURA



1:500 0 3 6 m 1:300

Abril 2025

08.08

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER"
MANRESA

FACULTATIUS:
ESCRIBÀ - FONTOVA ARQUITECTES
FIDELITER ADVOCATS
PMMT ARQUITECTURA

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU NÚMERO
PA T-072 "MOSEN SERAPI FERRER". MANRESA

FINCA RESULTANT V (vial)



1:300 08.09

Abril 2025

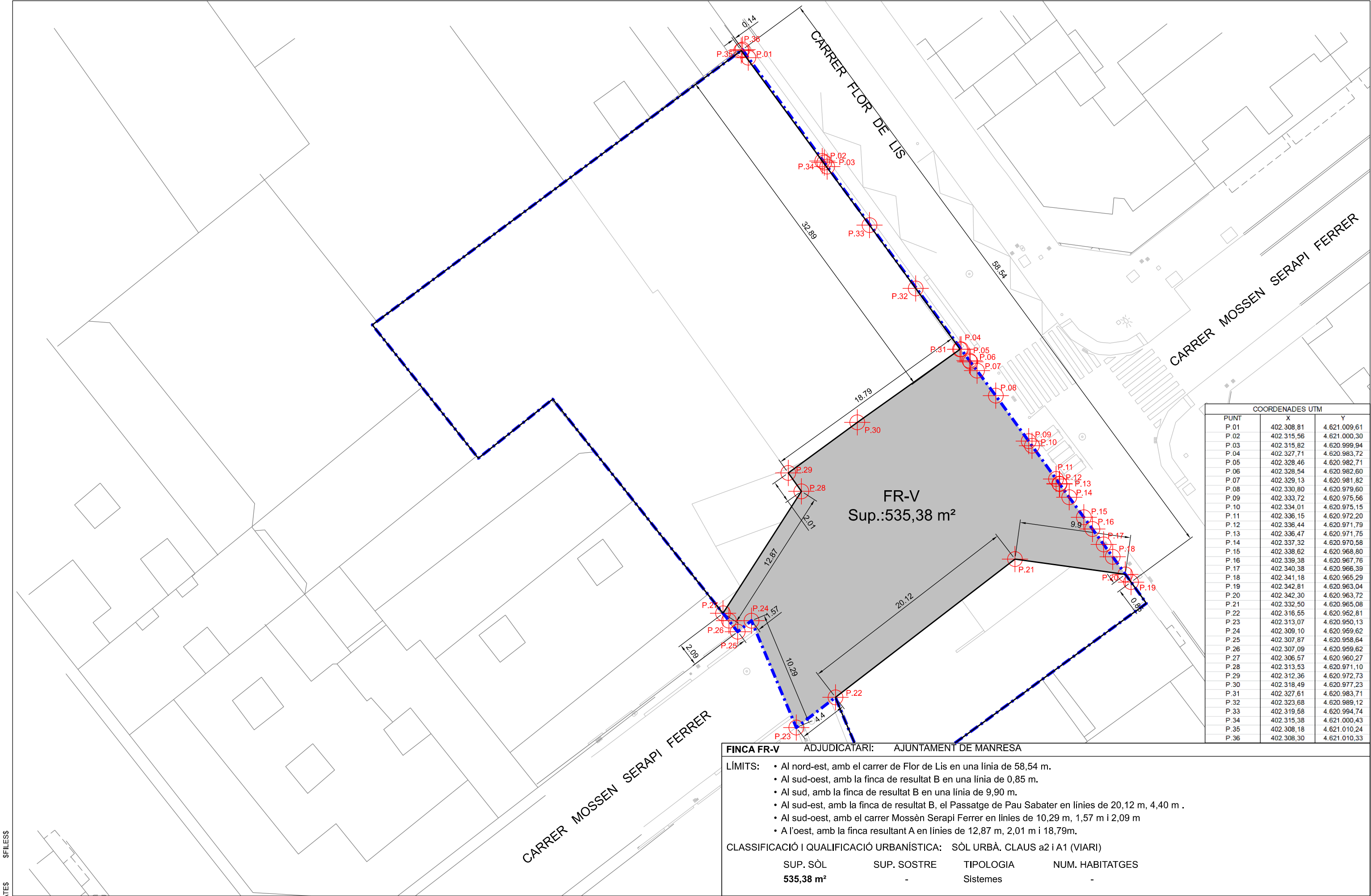
FINCA FR-V ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE MANRESA

- LÍMITS:
- Al nord-est, amb el carrer de Flor de Lis en una línia de 58,54 m.
 - Al sud-oest, amb la finca de resultat B en una línia de 0,85 m.
 - Al sud, amb la finca de resultat B en una línia de 9,90 m.
 - Al sud-est, amb la finca de resultat B, el Passatge de Pau Sabater en línies de 20,12 m, 4,40 m .
 - Al sud-oest, amb el carrer Mossèn Serapi Ferrer en línies de 10,29 m, 1,57 m i 2,09 m
 - A l'oest, amb la finca resultant A en línies de 12,87 m, 2,01 m i 18,79m.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: SÒL URBÀ. CLAUS a2 i A1 (VIARI)

SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	TIPOLOGIA	NUM. HABITATGES
535,38 m²	-	Sistemes	-

COORDENADES UTM		
PUNT	X	Y
P.01	402.308,81	4.621.009,61
P.02	402.315,56	4.621.000,30
P.03	402.315,82	4.620.999,94
P.04	402.327,71	4.620.983,72
P.05	402.328,46	4.620.982,71
P.06	402.328,54	4.620.982,60
P.07	402.329,13	4.620.981,82
P.08	402.330,80	4.620.979,60
P.09	402.333,72	4.620.975,56
P.10	402.334,01	4.620.975,15
P.11	402.336,15	4.620.972,20
P.12	402.336,44	4.620.971,79
P.13	402.336,47	4.620.971,75
P.14	402.337,32	4.620.970,58
P.15	402.338,62	4.620.968,80
P.16	402.339,38	4.620.967,76
P.17	402.340,38	4.620.966,39
P.18	402.341,18	4.620.965,29
P.19	402.342,81	4.620.963,04
P.20	402.342,30	4.620.963,72
P.21	402.332,50	4.620.965,08
P.22	402.316,55	4.620.962,81
P.23	402.313,07	4.620.950,13
P.24	402.309,10	4.620.959,62
P.25	402.307,87	4.620.958,64
P.26	402.307,09	4.620.959,62
P.27	402.306,57	4.620.960,27
P.28	402.313,53	4.620.971,10
P.29	402.312,36	4.620.972,73
P.30	402.318,49	4.620.977,23
P.31	402.327,61	4.620.983,71
P.32	402.323,68	4.620.989,12
P.33	402.319,58	4.620.994,74
P.34	402.315,38	4.621.000,43
P.35	402.308,18	4.621.010,24
P.36	402.308,30	4.621.010,33



18.- ANNEXOS

**Annex 1: Certificat de domini i de càrregues emès pel Registrador de la Propietat
núm. 1 de Manresa en data 13 de gener de 2025.**



**JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT ACCIDENTAL DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MANRESA
NUMERO UNO, conforme a l'article 19 bis de la Llei Hipotecària, CERTIFICO que:**

El present foli complementa a la Instancia subscripta a Manresa el dia set de gener de l'any dos mil vint-i-cinc.

Assentament: 29/2025 - TITOL: EXPEDICIÓ CERTIFICACIÓ

INCIDÈNCIES MÉS RELLEVANTS DEL PROCEDIMENT REGISTRAL: PRESENTAT 07/01/2025

Prèvia qualificació, conforme a l' article 18 de la Llei Hipotecària, del document precedent, s' ha expedit amb data d' avui la CERTIFICACIÓ de la nota previnda als articles 170 i 131.2 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del Reial Decret 1093/1997, que aprova les normes complementaries, del **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT72- MOSSÈN SERAPI FARRÉ** per nota al marge de la inscripció 4a, de la finca 34989 de Manresa. CRU:08090000056970 en la inscripció 8a, de la finca 8375 de Manresa. CRU:08090000146213 en la inscripció 3a, de la finca 4878 de Manresa. CRU:08090000338939 en la inscripció 5a, de la finca 8506 de Manresa. CRU:08090000606151

S'ha cancel·lat una nota d'afecció fiscal per caducitat.

L' assentament practicat està sota la salvaguarda dels Tribunals i produeix els efectes assenyalats en els articles 1, 17, 32, 34, 38, 41 i 97 de la Llei Hipotecària.

HONORARIS MERITATS

Llei 9/89 i R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORT: Desenvolupament en minuta adjunta.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta a l'encapçalat del document.
Per a més informació, pot consultar la resta d' informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral demanat incloent la pràctica de notificacions associades i en el seu cas facturació del mateix, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l' elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d' una missió realitzada en interès públic o en l' exercici de poders públics conferits al



C.S.V. : 208090089C54AF80

registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei demanat.

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà al que s'hi disposa. Per al no previst en la normativa registral s'estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s'indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinatari: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals, llevat del seu cas, el subministrament de la publicitat formal.

Fonts de les quals procedeixen les dades: Les dades poden procedir: del mateix interessat, presentant, representant legal, Gestories/Assessories, altres Registres, Notaris i Jutges, Administracions Públiques.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral demanat.

CERTIFICACIONS:

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT ACCIDENTAL DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la instància remesa per Bufet Advocats Benjami Garcia, Scp, que va ser presentada en aquest Registre a les 13:47:21 del dia 07/01/2025, assentament número 29 del Diari 2025, amb el objecte d'obtenir la certificació a que la mateixa es refereix per la redacció del "PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT72-MOSSÈN SERAPI FARRÉ", de la finca registral número 34989, i, acomodant-me als termes en els que està sol·licitada, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels que **RESULTA:**

PRIMER:

Que la finca registral número **34989** que es certifica té, segons el Registre, la següent **DESCRIPCIO:**

URBANA: PORCION DE TERRENO, sita en esta Ciudad, de superficie mil doscientos metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados. Linda: frente, **con calle Flor de Lis**; derecha entrando, con resto de finca matriz; fondo, en parte con "Hippocampo, S.A.", parte con Domingo Zabala, parte con Font i Pi y parte con Pedro Vall; izquierda, en parte con línea de chaflán que formarán las calles Mosén Serapio Ferrer, tramo en proyecto y Porvenir, hoy Flor de Lis, parte en línea de veinticinco metros cincuenta centímetros, con



Domingo Playá Dalmases y en parte en línea quebrada de dos segmentos, de cinco metros setenta centímetros y doce metros, respectivamente, con Pedro Vall Codina y otro; sobre parte del cual se ha construido **UN EDIFICIO** compuesto de dos plantas sótanos, de novecientos dos metros, ochenta y siete decímetros cuadrados y mil setenta y cinco metros, quince decímetros cuadrados respectivamente y una planta baja de mil setenta y cinco metros, quince decímetros cuadrados, tres plantas altas de quinientos noventa y un metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados cada una, una cuarta planta de quinientos cincuenta y seis metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados, una planta bajo cubierta de doscientos ochenta y seis metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados, y sendas construcciones de sesenta y ocho metros ochenta y nueve decímetros cuadrados y sesenta y tres metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, respectivamente en la planta ático o terraza para comunicaciones y acceso a los ascensores y maquinaria de los mismos.-
Referencia Cadastral: NO CONSTA

CRU: 08090000056970

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA DE EXPEDICIO de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No consta.

SEGON:

Que l'esmentada finca consta inscrita en aquest Registre a favor de la Entitat "**ALTHAIA, XARXA ASSISTENCIAL DE MANRESA, FUNDACIO PRIVADA**", con NIF número **G-58.286.303**, respecta al terreny, per cessió del dret de superfície mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Javier García Ruiz, el dia 25 de juliol de 1988 que va motivar, amb data 15 d'abril de 1989 la inscripció 1a de l' esmentada finca; i l'Edifici, per cessió del domini i obra nova mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Antonio Alfonso Rosselló Mestre, el dia 13 d'abril de 1992 que va motivar, amb data 10 de setembre de 1992 la inscripció 2a de l'esmentada finca; i per canvi de denominació mitjançant Instància subscripta a Manresa, a 25 d' abril de 2003 que va motivar, amb data 12 de maig de 2003 la inscripció 3a de l' esmentada finca número 34.989.

TERCER:

Que l'anomenada finca apareix gravada amb les següents càrregues:

PRÒPIES DE LA FINCA

Al marge de la inscripció 4a, s'ha fet constar l'expedició d'aquesta certificació de domini i càrregues a efectes d'inici del "PROJECTE DE REPARCEL·LACIO DEL PAUT 72 - MOSSÈN SERAPI FARRÉ" referent a aquesta finca, en virtut d' Instància de data 7 de gener de 2025 expedida per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística



de Transformació PAUT 72- MOSSÈN SERAPI FARRE", de conformitat amb els articles 170 i 131.2 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol de normes complementàries al Reglament per a la Llei Hipotecària; segons consta per nota al marge de la inscripció 4a, de la finca número 34.989.

I no existint presentat en el Llibre Diari cap document, pendent d'inscripció, pel qual es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca que se certifica, estenc la present a Manresa a la data que consta més a baix en la signatura electrònica, abans de l'obertura del Diari.

Es recorda que, conforme a l'Annex de la Llei 4/2016 de 23 de Desembre, **MANRESA** és un municipi definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada pel que, conforme a l'article 2 Decret Llei 1/2015 de 24 de Març, es troben subjectes als drets de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat de Catalunya les primeres i posteriors transmissions d'habitatges que des del 9 d'Abril de 2008 haguessin estat adquirides en el seu moment en procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. *No obstant això, ha de tenir-se en compte que conforme a resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 4 de Febrer de 2021 no hi haurà lloc a aquests drets de tanteig i retracte quan la primera transmissió s'hagués produït amb anterioritat al 27 de Març de 2015.*

=====

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

HONORARIS (IVA inclòs):

Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT ACCIDENTAL DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la instancia remesa per Bufet Advocats Benjami Garcia, Scp, que va ser presentada en aquest Registre a les 13:47:21 del dia 07/01/2025, assentament número 29 del Diari 2025, amb el objecte d'obtenir la certificació a que la mateixa es refereix, per la redacció del "PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT72-MOSSÈN SERAPI FARRÉ" de la finca registral número 4878, i, acomodant-me als termes en els que està sol·licitada, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels que **RESULTA:**

PRIMER:

Que la finca registral número **4878** que es certifica té, segons el Registre, la següent **DESCRIPCIO:**

URBANA: TERRENO o solar para edificar de extensión treinta y tres palmos de ancho,



C.S.V. : 208090089C54AF80

por una profundidad de ciento cincuenta y siete palmos y un cuarto de palmo en el linde Norte y ciento sesenta y cuatro y medio palmos en el del Sur; o sea, una superficie de cinco mil trescientos ocho y medio palmos, pero con atención a que seguro luego se consignará el adquirente deberá dejar una faja o parcela de terreno para destinarlo a calle, de veinte palmos de ancho con toda la latitud de su linde de detrás, o sea, el Oeste, la extensión que quedará de la finca propiamente tal será de cuatro mil seiscientos cuarenta y ocho y medio palmos cuadrados equivalentes a ciento setenta y cinco metros sesenta decímetros y setenta centímetros cuadrados. Esta situado en el termino municipal de esta Ciudad y partida llamada de las Tortoñas con fachada a una calle en proyecto de cuarenta palmos de anchura mínima que se abrirá con terreno de los estabillientes y tendrá salida en la calle Mayor del pueblo Nuevo. Linda: al Este, frente, con la antedicha calle en proyecto; al Sur, izquierda entrando, con restante finca de que se segrega, la que se describe, que ha adquirido Doña Mercedes Comballé y Figols; al Oeste, detrás, con tierras de Don Carlos Janer y Ferrán; y al Norte, derecha, con solar o porción de terreno que era de la misma procedencia, y se ha establecido a Don Domingo Playá y Garroset. Referencia Cadastral: NO CONSTA

CRU: 08090000338939

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA DE EXPEDICIO de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No consta.

SEGON:

Que l'esmentada finca consta inscrita a l'actualitat en aquest Registre a favor de "**ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA FUNDACIO PRIVADA**" amb C.I.F. G-58.286.303, en ple domini, per títol de compravenda, en virtut d'escriptura autoritzada el dia dinou de març de l'any dos mil vint-i-quatre, pel Notari de Manresa, Sr. Francisco de Borja Morgades de Olivar, amb número de protocol 882/2024, causant la inscripció 3a, de data vint de maig de l'any dos mil vint-i-quatre, de la finca número 4.878.

TERCER:

Que l'anomenada finca apareix gravada amb les següents càrregues:

PRÒPIES DE LA FINCA



C.S.V. : 208090089C54AF80

1).- "Sujeta a los **PACTOS** constituidos en la escritura de establecimiento otorgada el día 18 de Diciembre de 1921 y 7 de Enero de 1923, ante el Notario que fue de Manresa Don José María Pujó Balius y Don Luis Durán Moner, cuyo tenor literal es el siguiente: Podrá el adquirente edificar a toda la altura que estime oportuna en la finca establecida hasta una profundidad de cien palmos a contar desde la línea de fachada en el linde Este, a mayor profundidad de cien palmos podrá el adquirente edificar hasta una altura de dieciocho palmos, en toda su extensión. Vendrá obligado el adquirente a repasar a sus costas la parte de pared que corresponde a la anchura de la finca establecida existente en el linde Oeste; o sea en el linde con la finca de Don Carlos Janer. Asimismo vendrá obligada el señor Sala a dar paso por delante de su finca a las aguas limpias que allí discurran, y a recibir y dar salida por su finca a las aguas sucias procedentes de los predios vecinos situados al Sur del terreno aquí establecido. Deberá el adquirente dejar un paso de carro de veinte palmos de ancho en el linde Oeste de la finca establecida, para uso particular de los propietarios colindantes y de dicho adquirente. Los estabillentes quedan expresamente obligados a facilitar el terreno necesario de su propiedad para la apertura de la calle en proyecto que tendrá salida a la calle Mayor del pueblo Nuevo, con una anchura mínima de ocho metros a excepción de la salida que será de cinco metros sesenta y cinco centímetros y deberá estar en condiciones para el tránsito rodado de carruajes, según resulta de la inscripción 1ª, finca 4878, folio 52, del tomo 472 del archivo, libro 116 de Manresa."

2).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

3).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de bebrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

4).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

5).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

6).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de febrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donacionessegún nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

7).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de bebrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

8).- "Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día 27 de bebrero de 2024, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; según nota al margen de la inscripción 2ª, folio 141, del tomo 3170 del archivo, libro 1799 de Manresa."

9).- "Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan según nota de fecha 20/05/24, al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 4878."

10).- Al marge de la inscripció 3a, s'ha fet constar l'expedició d'aquesta certificació de domini i càrregues a efectes d'inici del "**PROJECTE DE REPARCEL·LACIO DEL PAUT 72 - MOSSÈN SERAPI FARRÉ**" referent a aquesta finca, en virtut d'Instància de data 7 de gener de 2025 expedida per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística de Transformació PAUT 72- MOSSÈN SERAPI FARRE", de conformitat amb els articles 170 i 131.2 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol de normes complementàries al Reglament per a la Llei Hipotecària; segons consta per nota al marge de la inscripció 3a, de la finca número 4.878.

I no existint presentat en el Llibre Diari cap document, pendent d'inscripció, pel qual es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca que se certifica, estenc la present a Manresa a la data que consta més a baix en la signatura electrònica, abans de l'obertura del Diari.

Es recorda que, conforme a l'Annex de la Llei 4/2016 de 23 de Desembre, **MANRESA** és un municipi definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada pel que, conforme a l'article 2 Decret Llei 1/2015 de 24 de Març, es troben subjectes als **drets de tanteig i retracte** de l'Administració de la Generalitat de Catalunya **les primeres i posteriors transmissions d'habitatges** que des del 9 d'Abril de 2008 haguessin estat adquirides en el seu moment en procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. *No obstant això, ha de tenir-se en compte que conforme a resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 4 de Febrer de 2021 no hi haurà lloc a aquests drets de tanteig i retracte quan la primera transmissió s'hagués produït amb anterioritat al 27 de Març de 2015.*

=====

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

HONORARIS (IVA inclòs):

Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència -Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL



C.S.V. : 208090089C54AF80

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta en l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d'informació de protecció de dades. Finalitat del tractament: Prestació del servei registral sol·licitat incloent la pràctica de notificacions associades i si és el cas facturació d'aquest, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l'elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d'una missió realitzada en interès públic o en l'exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei sol·licitat

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà el que es disposa en elles. Per al no previst en la normativa registral s'estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s'indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinatari: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals.

Fonts de les quals procedeixen les dades: Les dades pot procedir: del propi interessat, presentant, representant legal, Gestoria/Assessoria.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral sol·licitat.

CONDICIONS D'ÚS DE LA INFORMACIÓ

La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta. De conformitat amb la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT ACCIDENTAL DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la instància remesa per Bufet Advocats Benjami Garcia, Scp, que va ser presentada en aquest Registre a les 13:47:21 del dia 07/01/2025, assentament número 29 del Diari 2025, amb el objecte d'obtenir la certificació a que la mateixa es refereix, per la redacció del "PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT72-MOSSÈN SERAPI FARRÉ", de la finca registral número 8375, i, acomodant-me als termes en els que està sol·licitada, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels que **RESULTA:**

PRIMER:



C.S.V. : 208090089C54AF80

Que la finca registral número **8375** que es certifica té, segons el Registre, la següent **DESCRIPCIO**:

URBANA: Porción de terreno o solar con fachada a una calle en proyecto, hoy calle del Porvenir, número veintiuno, que tiene salida a la calle Mayor del Pueblo Nuevo del término de Manresa, hoy **calle Flor de Lis, número veintitrés-veinticinco** y partida Tortoñas, sobre el cual se ha edificado una **CASA** de planta baja y un piso, todo ello sin obrar, de figura irregular, mide cincuenta palmos de ancho en su fachada y de largo en su mayor extensión que es linde Sur, ciento cincuenta y siete palmos y un cuarto de palmo, es decir un total de diez mil seiscientos cincuenta palmos cuadrados, equivalentes a cuatrocientos dos metros, treinta y dos decímetros cuadrados. Linda: frente, este, dicha calle; Sur, derecha saliendo, resto de que se segregó propio de Luis Estrada Musons, Oeste, detrás, y Norte, izquierda, finca de Carlos Janer.-Referencia Cadastral: 2411002DG0221A0001UK

CRU: 08090000146213

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA DE EXPEDICIO de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No consta.

SEGON:

Que l'esmentada finca consta inscrita en aquest Registre respecte a l'**usdefruit** a favor de **DOMINGO PLAYA DALMASES** amb D.N.I. [REDACTED] per títol d'herència, en virtut d'escriptura autoritzada el dia cinc de febrer de l'any mil nou-cents noranta-set, pel notari de Sant Joan de Vilatorrada, Miriam Montaña Diaz, causant la inscripció 6a de data vint-i-tres de maig de l'any mil nou-cents noranta-set, al foli 132, del llibre 866 de Manresa, volum 2.237 de l'Arxiu; i la **nua propietat** a favor de **SATURNINO PLAYA SANTASUSANA** amb D.N.I. [REDACTED], per títol d'herència, en virtut d'escriptura autoritzada el dia onze de juliol de l'any dos mil u, pel Notari de Manresa, Cristina García Lamarca, causant la inscripció 7a de data vint-i-cinc de setembre de l'any dos mil u, al foli 132, del llibre 866 de Manresa, tom 2.237 de l'Arxiu.

TERCER:

Que l'anomenada finca apareix gravada amb les següents càrregues:



C.S.V. : 208090089C54AF80

PRÒPIES DE LA FINCA

1).- Sujeta a los **pactos** que resultan de la escritura de establecimiento otorgada por Don Miguel Playa Soler, a favor de Don Domingo Playá Garroset, el 18 de Diciembre de 1921, ante el Notario de Manresa Don José M^a Pujó Balius, siguientes: podrá el adquirente edificar a toda la altura que estime oportuna en la finca establecida hasta una profundidad de cien palmos a contar desde la línea de fachada en el linde Este y pasando de esta profundidad solo hasta una altura de treinta palmos en los lindes Norte y Oeste.- Vendrá obligado el adquirente a dar paso por delante de su finca a las aguas limpias que allí discurran y ha recibir y dar salida por su finca a las aguas sucias procedentes de los propios vecinos situados al sur del terreno establecido; según resulta de la inscripción 2^a obrante al folio 72 del tomo 907 del archivo.-

2).- Al marge de la inscripció 8a, s'ha fet constar aquesta certificació de domini i càrregues a efectes d'inici del "PROJECTE DE REPARCEL·LACIO DEL PAUT 72 - MOSSÈN SERAPI FARRÉ" referent a aquesta finca, en virtut d'Instància de data 7 de gener de 2025 expedida per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística de Transformació PAUT 72- MOSSÈN SERAPI FARRE", de conformitat amb els articles 170 i 131.2 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol de normes complementàries al Reglament per a la Llei Hipotecària; segons consta per nota al marge de la inscripció 8a, de la finca número 8.375.-

I no existint presentat en el Llibre Diari cap document, pendent d'inscripció, pel qual es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca que se certifica, estenc la present a Manresa a la data que consta més a baix en la signatura electrònica, abans de l'obertura del Diari.

Es recorda que, conforme a l'Annex de la Llei 4/2016 de 23 de Desembre, **MANRESA** és un municipi definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada pel que, conforme a l'article 2 Decret Llei 1/2015 de 24 de Març, es troben subjectes als drets de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat de Catalunya les primeres i posteriors transmissions d'habitatges que des del 9 d'Abril de 2008 haguessin estat adquirides en el seu moment en procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. *No obstant això, ha de tenir-se en compte que conforme a resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 4 de Febrer de 2021 no hi haurà lloc a aquests drets de tanteig i retracte quan la primera transmissió s'hagués produït amb anterioritat al 27 de Març de 2015.*

=====

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

HONORARIS (IVA inclòs):

Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones



C.S.V. : 208090089C54AF80

físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència -Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta en l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d'informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral sol·licitat incloent la pràctica de notificacions associades i si és el cas facturació d'aquest, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l'elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d'una missió realitzada en interès públic o en l'exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei sol·licitat

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà el que es disposa en elles. Per al no previst en la normativa registral s'estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s'indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinatari: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals.

Fonts de les quals procedeixen les dades: Les dades pot procedir: del propi interessat, presentant, representant legal, Gestoria/Assessoria.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral sol·licitat.

CONDICIONS D'ÚS DE LA INFORMACIÓ

La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta. De conformitat amb la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT ACCIDENTAL DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT NUMERO U DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MANRESA, PROVINCIA DE BARCELONA.-

CERTIFICO:

Que, en vista de la instància remesa per Bufet Advocats Benjami Garcia, Scp, que va ser presentada en aquest Registre a les 13:47:21 del dia 07/01/2025, assentament número 29 del Diari 2025, amb el objecte d'obtenir la certificació a que la mateixa es refereix, per la



redacció del "PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT72-MOSSÈN SERAPI FARRÉ", de la finca registral número 8506, i, acomodant-me als termes en els que està sol·licitada, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels que **RESULTA:**

PRIMER:

Que la finca registral número **8506** que es certifica té, segons el Registre, la següent **DESCRIPCIO:**

URBANA: Casa de planta baixa y un piso, que mide seis metros cuarenta y un centímetros de fachada por once metros veintiséis centímetros de largo, o sean setenta y dos metros treinta decímetros cuadrados, que está señalada con el **número diecinueve**, antes diecisiete, en la calle Porvenir, hoy **Flor de Lis** de esta Ciudad. Y en la parte posterior de dicha casa, tiene edificada una planta baja, que mide veintiséis metros sesenta y dos decímetros cuadrados, estando edificado todo sobre una porción de terreno de superficie ciento ochenta y cuatro metros, noventa y cinco decímetros, setenta y un centímetros cuadrados, quedando el resto de terreno sin edificar, destinado como patio posterior de dicha edificación; linda: al frente, con dicha calle; derecha entrando con José Sala Casas; a la izquierda, con Josefa Musons y otros; y al detrás con Carlos Janer Ferrán.-
Referencia Cadastral: NO CONSTA

CRU: 08090000606151

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, excepte en els casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA DE EXPEDICIO de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No consta.

SEGON:

Que l'esmentada finca consta inscrita en aquest Registre a favor de **RAMON BISBAL REGI**, en ple domini, pel títol de **donació**, en virtut d' escriptura autoritzada el dia disset desembre de l'any mil nou-cents vuitanta-un, pel notari de Manresa, Jose Domingo Verdera Breixiano, causant la inscripció 4a de data vint-i-dos de març de l'any mil nou-cents vuitanta-dos, al foli 114, del llibre 235 de Manresa, tom 911 de l' Arxiu.

TERCER:



C.S.V. : 208090089C54AF80

Que l'anomenada finca apareix gravada amb les següents càrregues:

PRÒPIES DE LA FINCA

Al marge de la inscripció 5a, s'ha fet constar aquesta certificació de domini i càrregues a efectes d'inici del "**PROJECTE DE REPARCEL·LACIO DEL PAUT 72 - MOSSÈN SERAPI FARRÉ**" referent a aquesta finca, en virtut d' Instància de data 7 de gener de 2025 expedida per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística de Transformació PAUT 72- MOSSÈN SERAPI FARRE", de conformitat amb els articles 170 i 131.2 del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol de normes complementàries al Reglament per a la Llei Hipotecària; segons consta per nota al marge de la inscripció 5a, de la finca número 8.506.

DOCUMENTS RELATIUS A LA FINCA, PRESENTATS Y PENDENTS DE DESPATX:

Assentament número 2779 del Diari 2024 de data 27/11/2024, HERÈNCIA del notari CLAUDI MARTÍN GES.

CLAUDI MARTIN GES presenta TELEMATICAMENT a les catorze hores, escriptura atorgada a Manresa, el dia vint-i-dos de setembre de l'any dos mil vint-i-quatre del Notari Claudi Martín Ges, amb número de protocol 1263/2024 ,per la qual MARIA ANGELA PRAT VENTURA adquireix per herència la finca número 8506 de Manresa. CRU: 08090000606151

I no existint presentat en el Llibre Diari cap document més, pendent d'inscripció, pel qual es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca que se certifica, estenc la present a Manresa a la data que consta més a baix en la signatura electrònica, abans de l'obertura del Diari.

Es recorda que, conforme a l'Annex de la Llei 4/2016 de 23 de Desembre, **MANRESA** és un municipi definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada pel que, conforme a l'article 2 Decret Llei 1/2015 de 24 de Març, es troben subjectes als drets de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat de Catalunya les primeres i posteriors transmissions d'habitatges que des del 9 d'Abril de 2008 haguessin estat adquirides en el seu moment en procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. *No obstant això, ha de tenir-se en compte que conforme a resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 4 de Febrer de 2021 no hi haurà lloc a aquests drets de tanteig i retracte quan la primera transmissió s'hagués produït amb anterioritat al 27 de Març de 2015.*

=====

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

HONORARIS (IVA inclòs):

Núm. Arancel: 1, 2, 3 Y 4.

BASE: Declarada.

=====

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones



C.S.V. : 208090089C54AF80

físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència -Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta en l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d'informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral sol·licitat incloent la pràctica de notificacions associades i si és el cas facturació d'aquest, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l'elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d'una missió realitzada en interès públic o en l'exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei sol·licitat

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà el que es disposa en elles. Per al no previst en la normativa registral s'estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s'indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinatari: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals.

Fonts de les quals procedeixen les dades: Les dades pot procedir: del propi interessat, presentante, representant legal, Gestoria/Assessoria.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral sol·licitat.

CONDICIONS D'ÚS DE LA INFORMACIÓ

La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta. De conformitat amb la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA registrador/a accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1 a día trece de enero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208090089C54AF80

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



C.S.V. : 208090089C54AF80

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.) .



C.S.V. : 208090089C54AF80

Annex 2: Certificats cadastrals descriptius i gràfics de les finques aportades.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 27 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Sanidad,Benéfic

Superficie construida: 6.157 m2 Año construcción: 1995

Valor catastral: [2025]: 3.784.188,78 €

Valor catastral suelo: 1.223.247,90 €

Valor catastral construcción: 2.560.940,88 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA FUNDACIO P	G58286303	100,00% de propiedad	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]

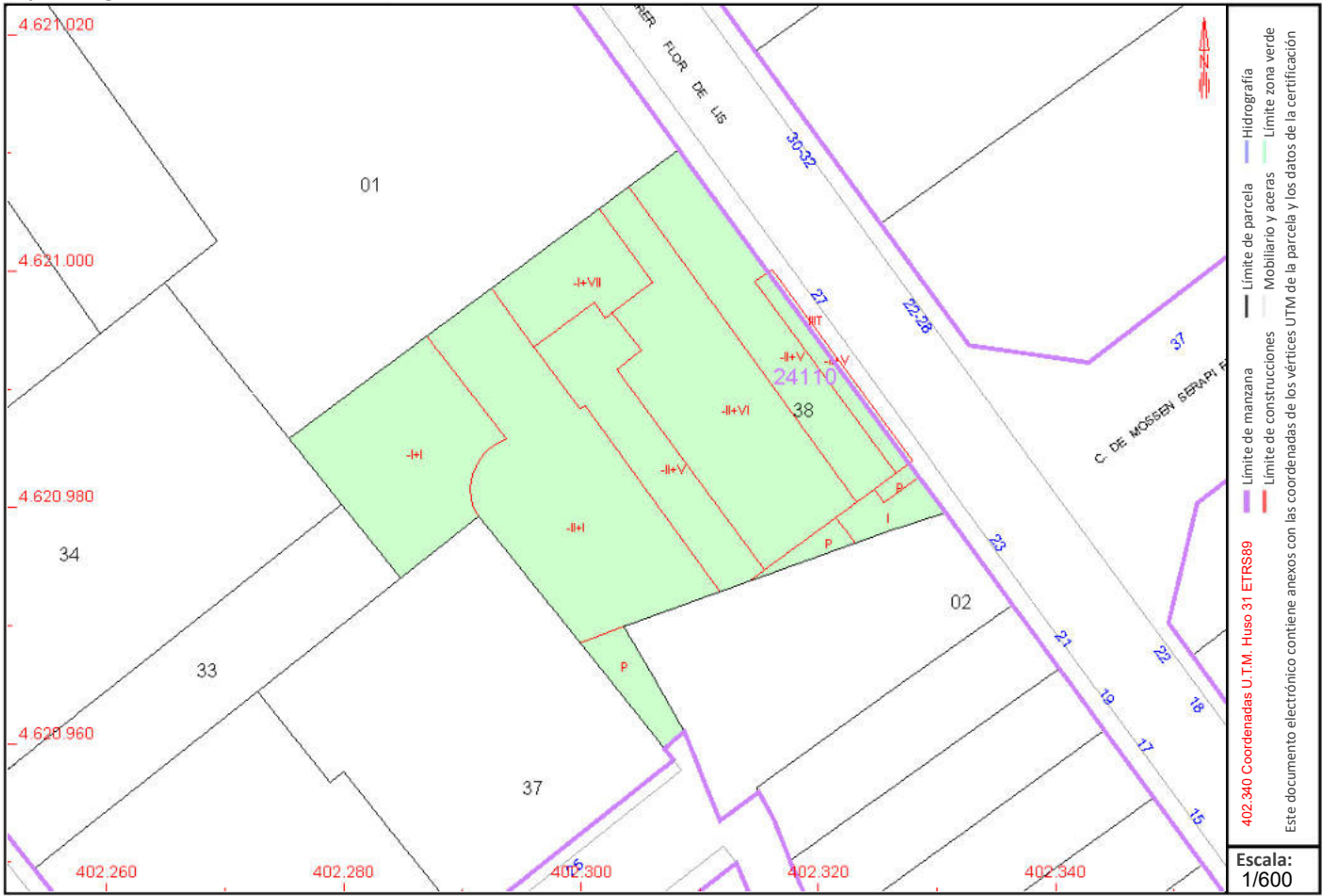
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/-/01	SANIDAD	869	1/-/01	SANIDAD	1.141
1/00/01	SANIDAD	1.166	1/01/01	SANIDAD	644
1/02/01	SANIDAD	644	1/03/01	SANIDAD	644
1/04/01	SANIDAD	636	1/05/01	SANIDAD	336

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.217 m2 Parcela construida sin división horizontal

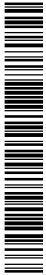


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante:ALTA USUARIO GERENCIA

Finalidad:287405.08/25

Fecha de emisión:27/02/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411038DG0221A0001BK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/06/01	SANIDAD	77			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411034DG0221A-----

Localización: CL SANT JOSEP 62
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 2411033DG0221A-----

Localización: CL SANT JOSEP 60
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 2411001DG0221A0001ZK

Localización: CL FLOR DE LIS 33
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA	G58286303	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2411037DG0221A-----

Localización: CL MOSSÈN SERAPI FARRE 25
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411002DG0221A0001UK

Localización: CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PLAYA SANTASUSANA SATURNINO		08242 MANRESA [BARCELONA]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 23 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 575 m2

Año construcción: 1920

Valor catastral: [2025]:	76.271,72 €
Valor catastral suelo:	64.783,15 €
Valor catastral construcción:	11.488,57 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PLAYA SANTASUSANA SATURNINO		100,00% de propiedad	08242 MANRESA [BARCELONA]

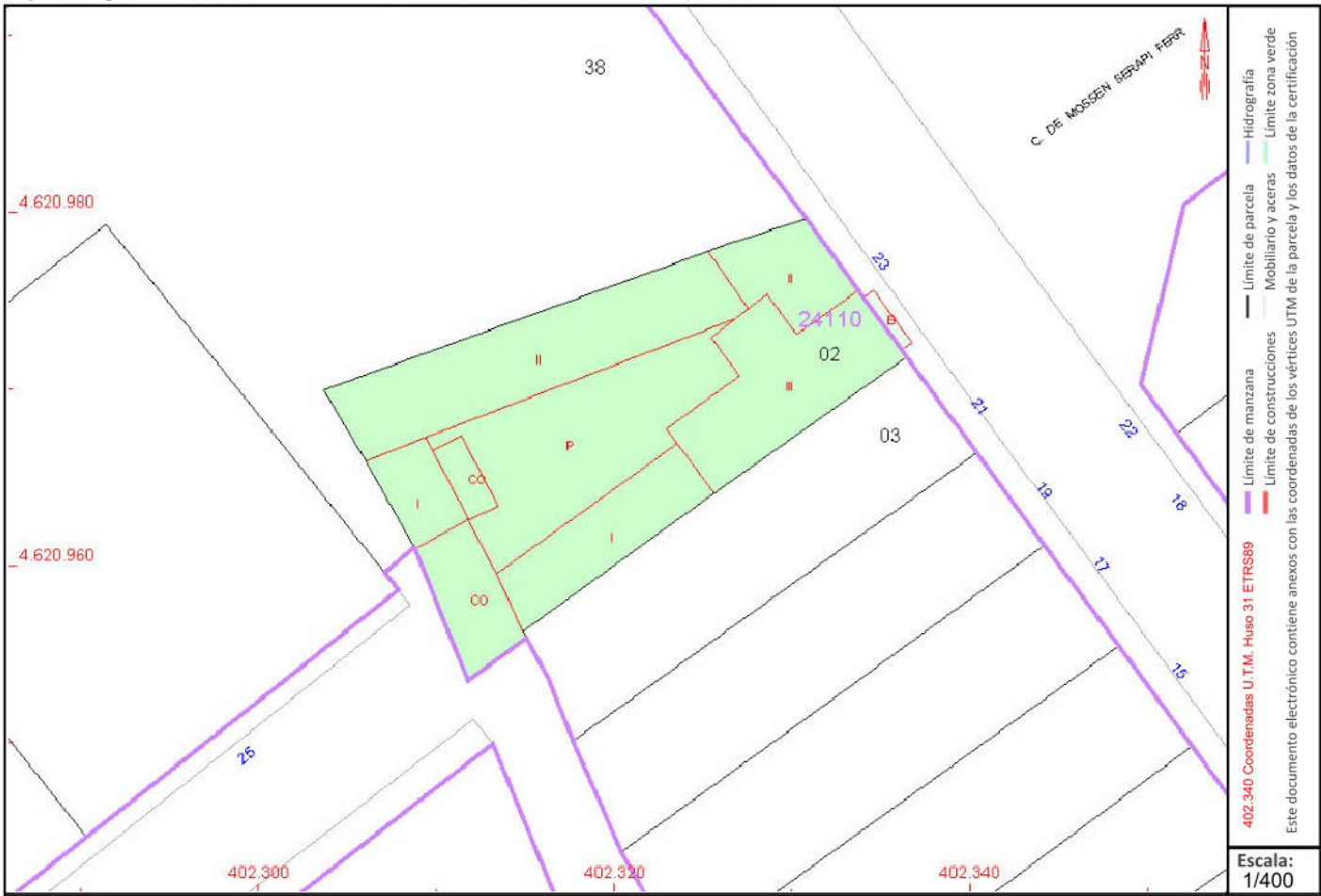
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	APARCAMIENTO	146	1/00/02	ALMACEN	119
1/00/03	ALMACEN	37	1/01/01	VIVIENDA	172
1/01/02	ALMACEN	29	1/02/01	ALMACEN	72

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 400 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: ALTA USUARIO GERENCIA

Finalidad: 287405.08/25

Fecha de emisión: 27/02/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411002DG0221A0001UK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411038DG0221A0001BK

Localización: CL FLOR DE LIS 27
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA	G58286303	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]

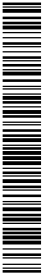


Referencia catastral: 2411003DG0221A-----

Localización: CL FLOR DE LIS 21
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411003DG0221A0001HK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 21 Es:1 Pl:00 Pt:01 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 151 m2

Año construcción: 1923

Valor catastral: [2025]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

54.293,25 €

47.913,38 €

6.379,87 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA FUNDACIO P	G58286303	100,00% de propiedad	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]

Construcción

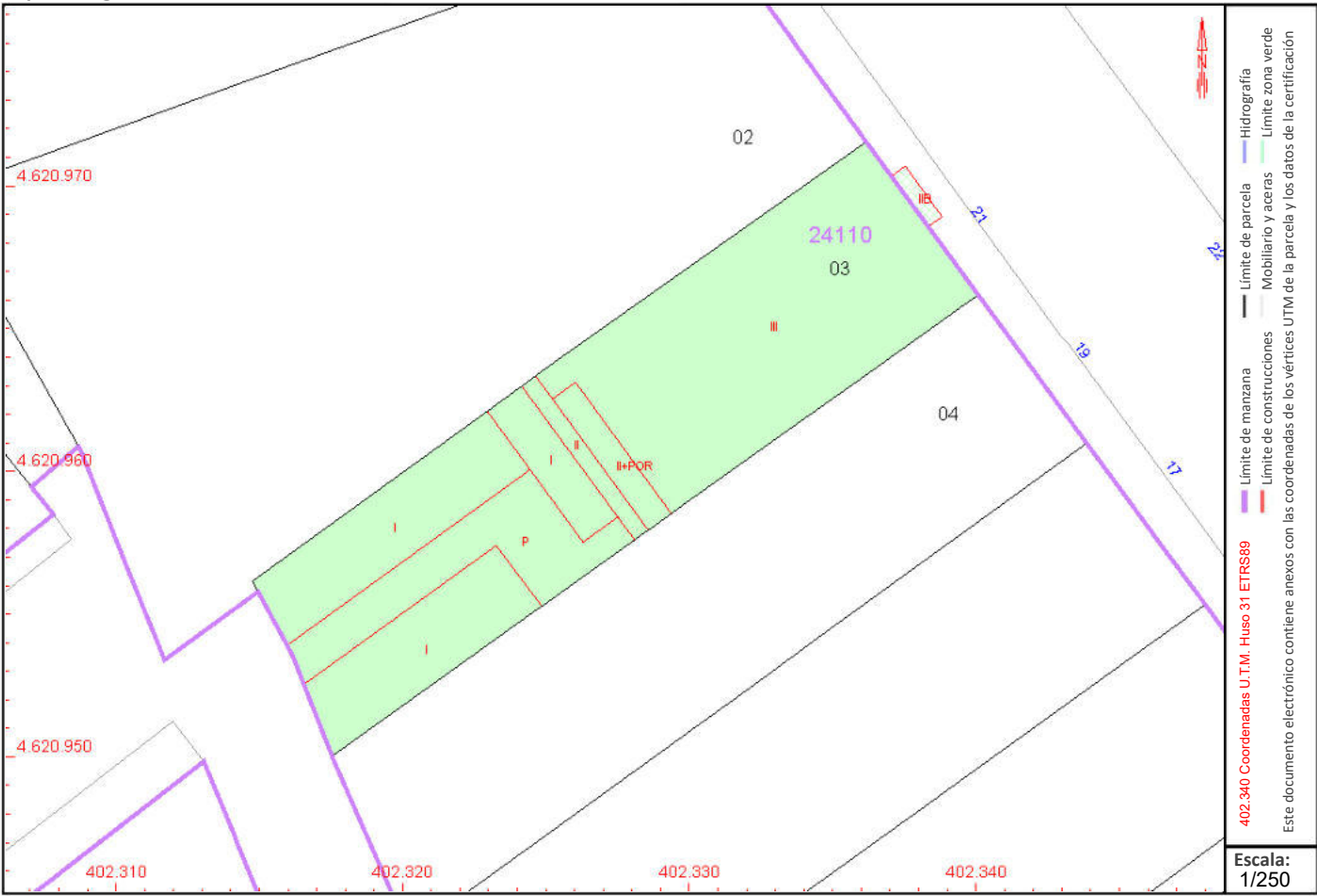
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	VIVIENDA	92	1/00/02	ALMACEN	23
1/00/03	APARCAMIENTO	26		ELEMENTOS COMUNES	10

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 182 m2

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Coefficiente de participación: 34,00 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: ALTA USUARIO GERENCIA

Finalidad: 287405.08/25

Fecha de emisión: 27/02/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411003DG0221A0001HK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411004DG0221A0001WK

Localización: CL FLOR DE LIS 19
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PRAT VENTURA MARIA ANGELA		08242 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2411002DG0221A0001UK

Localización: CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PLAYA SANTASUSANA SATURNINO		08242 MANRESA [BARCELONA]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 21 Es:1 Pl:01 Pt:01 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 103 m2

Año construcción: 1923

Valor catastral: [2025]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

43.767,95 €

38.871,64 €

4.896,31 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA FUNDACIO P	G58286303	100,00% de propiedad	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]

Construcción

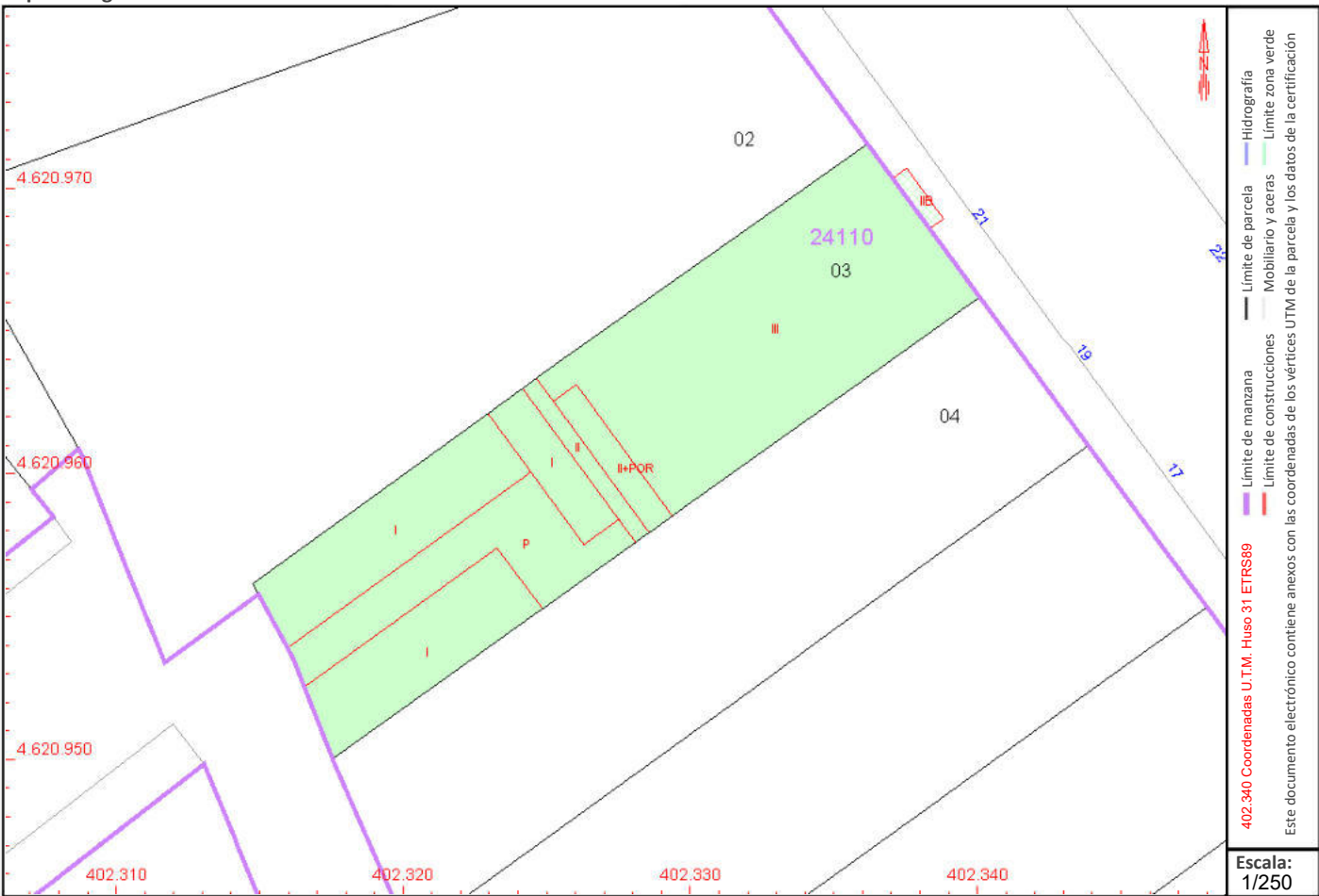
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/01/01	VIVIENDA	94		ELEMENTOS COMUNES	9

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 182 m2

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Coefficiente de participación: 33,00 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante:ALTA USUARIO GERENCIA

Finalidad:287405.08/25

Fecha de emisión:27/02/2025

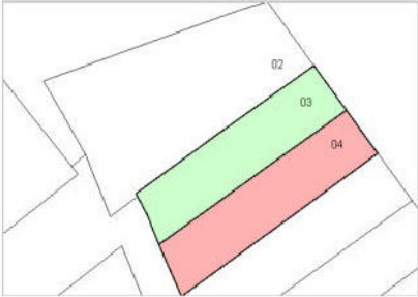


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411003DG0221A0002JL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411004DG0221A0001WK

Localización: CL FLOR DE LIS 19
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PRAT VENTURA MARIA ANGELA		08242 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2411002DG0221A0001UK

Localización: CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PLAYA SANTASUSANA SATURNINO		08242 MANRESA [BARCELONA]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411003DG0221A0003KB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 21 Es:1 Pl:02 Pt:01 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 96 m2

Año construcción: 1923

Valor catastral: [2025]: 40.781,58 €
Valor catastral suelo: 36.252,77 €
Valor catastral construcción: 4.528,81 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITARIA DE MANRESA FUNDACIO P	G58286303	100,00% de propiedad	CL DOCTOR JOAN SOLER 1 08243 MANRESA [BARCELONA]

Construcción

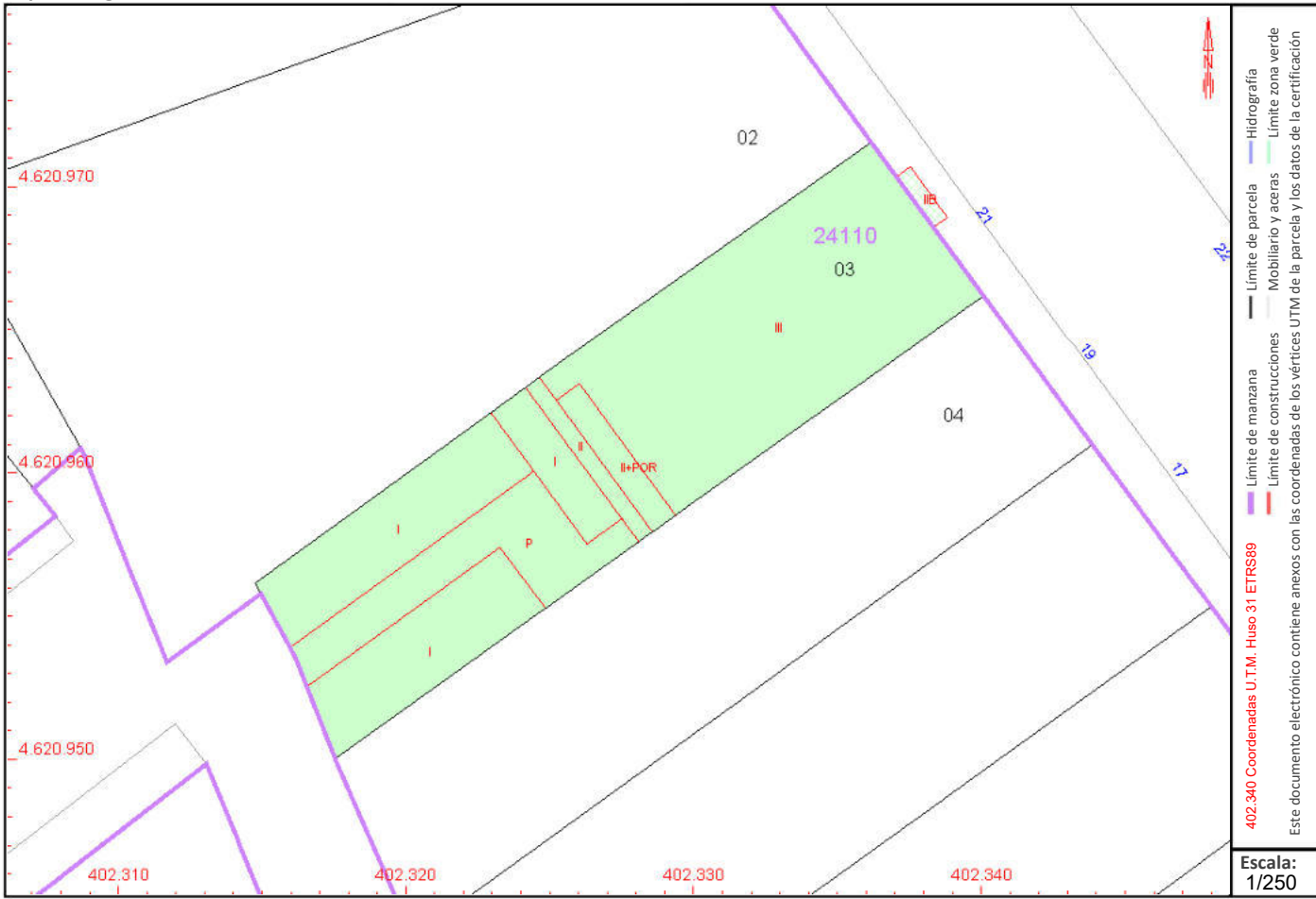
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/02/01	VIVIENDA	84	1/02/P1	SOPORT. 50%	3
	ELEMENTOS COMUNES	9			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 182 m2

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Coefficiente de participación: 33,00 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: ALTA USUARIO GERENCIA
Finalidad: 287405.08/25
Fecha de emisión: 27/02/2025

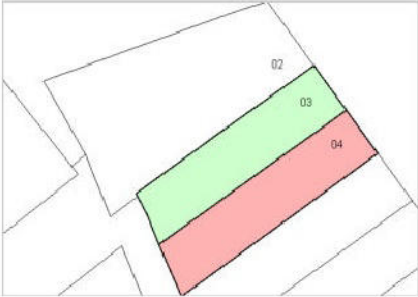


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411003DG0221A0003KB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2411004DG0221A0001WK

Localización: CL FLOR DE LIS 19
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PRAT VENTURA MARIA ANGELA		08242 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2411002DG0221A0001UK

Localización: CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PLAYA SANTASUSANA SATURNINO		08242 MANRESA [BARCELONA]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL FLOR DE LIS 19 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 274 m2

Año construcción: 1923

Valor catastral: [2025]:	96.411,54 €
Valor catastral suelo:	79.542,96 €
Valor catastral construcción:	16.868,58 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PRAT VENTURA MARIA ANGELA		100,00% de propiedad	08242 MANRESA [BARCELONA]

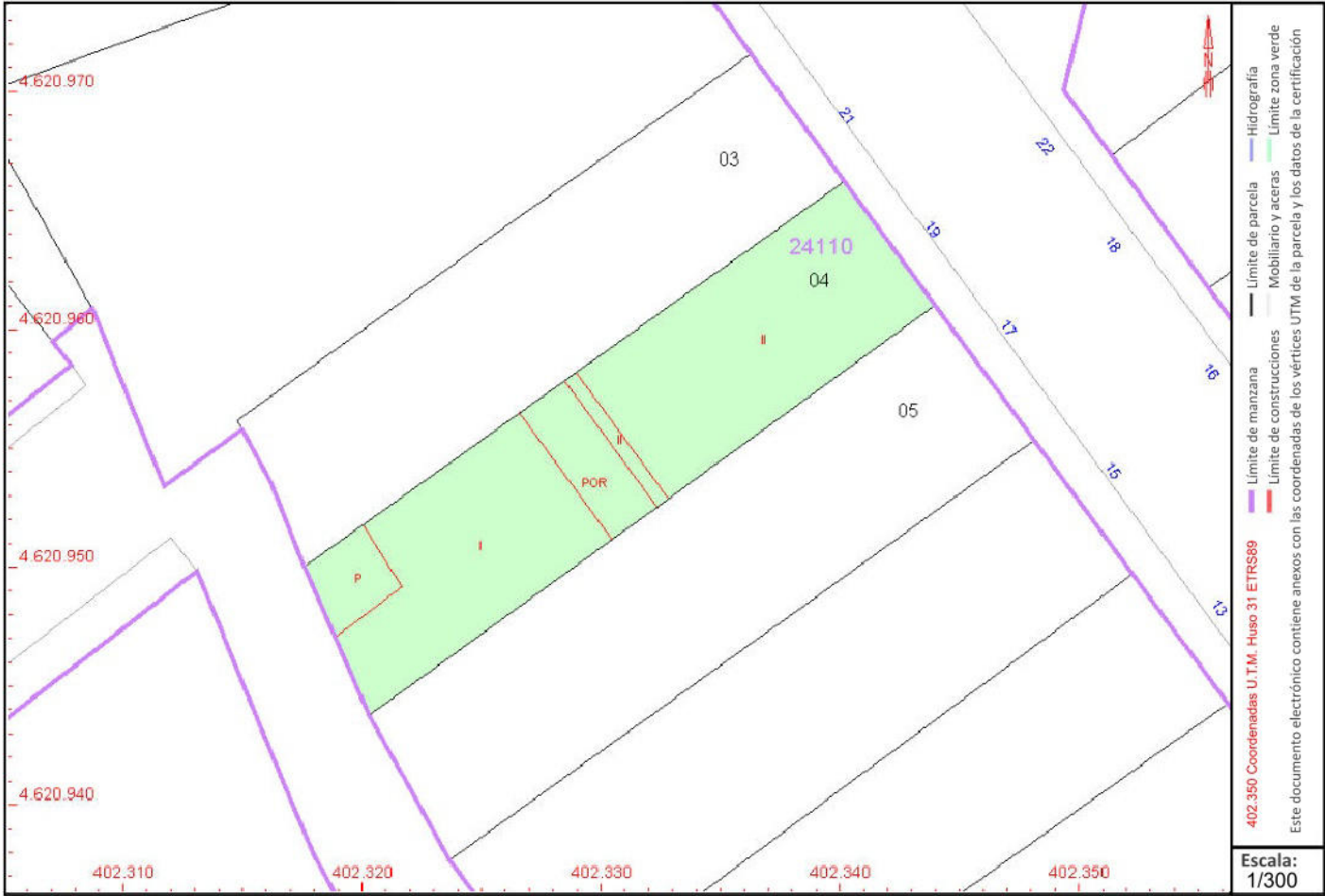
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	VIVIENDA	95	1/00/02	PORCHE 100%	15
1/00/03	APARCAMIENTO	69	1/01/01	VIVIENDA	95

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 189 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: ALTA USUARIO GERENCIA

Finalidad: 287405.08/25

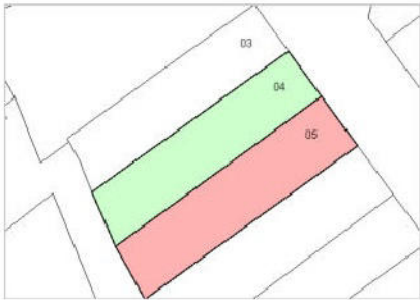
Fecha de emisión: 27/02/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2411004DG0221A0001WK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

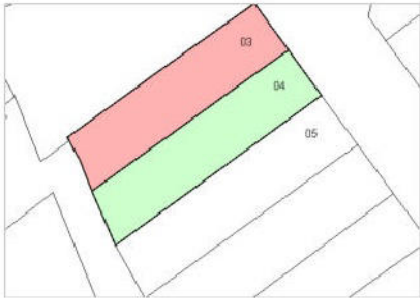


Referencia catastral: 2411005DG0221A0001AK

Localización: CL FLOR DE LIS 17
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CUCURELLA COMELLAS IGNACIO		08242 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2411003DG0221A-----

Localización: CL FLOR DE LIS 21
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Annex 3: Declaracions obligatòries dels propietaris sobre activitats potencialment contaminants del sòl en les finques aportades.

DECLARACIÓ SOBRE ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINATS DEL SÒL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAUT 72 – MOSSÈN SERAPI FARRÉ

En MANEL JOVELLS i CASES, major d'edat, amb el D.N.I. núm. 39.317.852-L, actuant en nom i en representació d'**ALTHAIA XARXA ASSISTENCIAL UNIVERSITÀRIA DE MANRESA, FUNDACIÓ PRIVADA**, amb el CIF núm. G-58286303, d'ara en endavant "**ALTHAIA**", en la meua condició d'apoderat, domiciliada al c/ del Doctor Joan Soler núm. 1-3 de Manresa (CP-08243),

MANIFESTO:

- 1.- L'article 98.3 de la Llei 7/2022, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, estableix el següent:

Article 98 - Activitats potencialment contaminants

1. El Govern ha d'aprovar per reglament, actualitzar i publicar una llista d'activitats potencialment contaminants dels sòls.

2. Els titulars d'aquestes activitats han de remetre periòdicament a la comunitat autònoma corresponent els informes en què figuri la informació que pugui servir de base per a la declaració de sòls contaminats.

3. **Les persones físiques o jurídiques propietàries de finques estan obligades, amb motiu de la transmissió de qualsevol dret real sobre aquests, a declarar en el títol** en què es formalitzi la transmissió si s'ha realitzat o no a la finca transmesa alguna activitat potencialment contaminant del sòl. Aquesta declaració ha de ser objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat. Aquesta manifestació sobre activitats potencialment contaminants també l'ha d'efectuar el propietari en les declaracions d'obra nova per qualsevol títol. **Aquest apartat també és aplicable a les operacions d'aportació de finques i assignació de parcel·les resultants en les actuacions d'execució urbanística.**

- 2.- **Declaro**, en la representació que exerceixo d'ALTHAIA, **que no s'han dut a terme activitats potencialment contaminants del sòl en les finques** núms. 1 i 3, aportades per ALTHAIA al projecte de reparcel·lació i des de les dates de la seva adquisició respectiva per part de la dita entitat, atès que les finques es troben incloses en un polígon d'actuació urbanística en el qual es desenvolupen usos residencials i sanitaris degudament autoritzats per les administracions sectorialment competents.

I perquè consti i tingui els efectes legalment establerts, signo aquesta declaració en la representació que exerceixo d'ALTHAIA, a la ciutat de Manresa, el dia 28 d'abril de 2025.

Per ALTHAIA

Sr. MANEL JOVELLS CASES

Annex 4: Preus dels habitatges de protecció oficial

https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits/habitatges-nous/

Preus de venda i lloguer d'habitatges de protecció oficial (HPO) per habitatges nous (a partir del 27 de febrer de 2025)

Preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Règim	Venda (€/m2)		Lloguer/cessió d'ús (€/m2)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Informació relacionada

Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Annex 5: Costos de construcció: Revista de construcció, Butlletí Econòmic de la Construcció, nº 341, 1r trimestre 2025.

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,56	*Energía solar (A.C.S.)	50,46
Cimentación	12,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	202,66	Electricidad	70,71
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47	Calefacción	58,37
Albañilería gruesa	243,25	Instalaciones especiales	19,33
» azoteas e impermeab.	35,66	Fumistería y muebles de cocina	65,62
» acabados de fachada	39,36	Ascensores	12,27
» solados	92,51	Vidriería	18,18
» acabados interiores	54,41	Pintura y estuco	53,89
» ayudas a industriales	38,56	Total	1.444,25
Yesería y cielorrasos	61,14	Seguridad y salud, 2 %	28,89
Cerrajería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	162,48
Carpintería exterior	59,41	Total €/m²	1.635,62
» interior	61,79		
Persianas	8,35		
Fontanería	46,28		
Renovación aire	14,49		

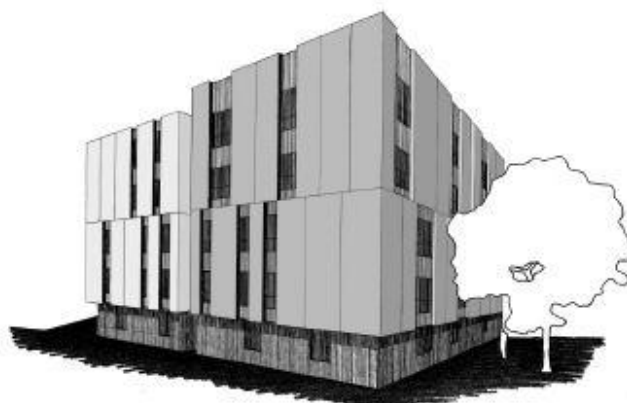
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, láminas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicónes de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m².
Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,41	*Energía solar (A.C.S.)	16,55
Cimentación	8,05	Material sanitario y grifería	13,52
Estructura	126,06	Electricidad	40,64
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,38	Calefacción	50,02
Albañilería gruesa	255,23	Instalaciones especiales	14,39
» azoteas e impermeab.	16,83	Fumistería y muebles de cocina	42,59
» acabados de fachada	36,59	Ascensores	9,05
» solados	50,41	Vidriería	21,08
» acabados interiores	38,73	Pintura	28,78
» ayudas a industriales	27,16	Total	1.073,33
Yesería y cielorrasos	64,82	Seguridad y salud, 2 %	21,47
Cerrajería	27,91	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	114,31
Carpintería exterior	48,70	Total €/m²	1.209,11
» interior	36,59		
Persianas	8,09		
Fontanería	32,67		
Renovación aire	18,08		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armaros con tadores, RITS y RITE, tendedores terraza transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm). – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, pizcas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Annex 6: Testimonis d'habitatges residencials i de locals comercials.

243.000 €  Avisame si baja

Piso 99m² portal 1 planta 2 puerta a en bases de Manresa - carretera de santpedor Manresa

 Bases de Manresa - Carretera de Santpedor

desde 99 m² 3 hab. 2 baños 2.455 €/m²

Llum de Manresa es el segundo proyecto de Metrovacesa en la ciudad. La promoción está formada por 74 unidades de 2 a 4 dormitorios desde 79m², todas ellas con amplias terrazas y algunas con espectaculares vistas a Montserrat. Disponibles plazas de parking y trasteros.

Su diseño arquitectónico y elegante, integra dos edificios lineales con diferentes orientaciones y vistas. Destacan los jardines y la piscina comunitaria, así como el amplio espacio de sus garajes.

Su orientación, vistas panorámicas a Montserrat y a la "Torre d'en Vinyes", magnífico edificio protegido como bien de interés local y sus magníficas zonas comunes dentro del residencial, unido a la eficiencia del consumo energético de los materiales seleccionados para las viviendas, hacen de la promoción un ejemplo de sostenibilidad y diseño. Viviendas con calefacción de gas con radiadores y climatización completa de aire acondicionado.

Esta promoción se encuentra ubicada al norte de Manresa, Carrer Concòrdia. Integrada en el parque de "Torre d'en Vinyes", junto a la universidad y cerca de del Parc de l'Agulla. Muy bien comunicada y próxima a todo tipo de servicios (educación, transportes, etc).



Distribución	3 habitaciones	2 Baños
	Superficie 99 m ²	Cocina tipo office: No
	Terraza 21 m ²	Lavadero

Características generales	Calefacción	Aire acondicionado
	Plaza parking	

Equipamiento comunitario	Ascensor	Jardín comunitario
	Piscina comunitaria	

[Promoción LA LLUM DE MANRESA en Manresa. Edificio viviendas de obra nueva - habitacalia](#)

229.000 €  Avísame si baja

Piso 107m² portal 01 planta 02 puerta g en Carretera de Vic - Remei Manresa

 Carretera de Vic - Remei

desde 107 m² 3 hab. 2 baños 2.140 €/m²

Portal 01 Planta 02 Puerta G

¡En construcción!

Metrovacesa, promotora inmobiliaria con más de 100 años de historia y más de 120 proyectos en desarrollo a nivel nacional, presenta Nova Alcoholera, obra nueva en Manresa, Barcelona.

Nova Alcoholera, conjunto residencial de 98 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con zona comercial. Cuenta con una planta sótano destinada a plazas de aparcamiento para coches y motocicletas y trasteros.

Situada en la confluencia de la Carretera de Santpedor y la Calle Sant Antoni Maria Claret, al lado de la Plaza Bonavista, en el centro de Manresa.

En el conjunto formado por dos edificios de viviendas y bajos destinados a zona comercial, se integrará la chimenea de la antigua fábrica de licores, elemento protegido de la ciudad de Manresa. Con un diseño arquitectónico elegante, el interior de las viviendas es amplio, moderno y cálido, diseñadas con materiales que contribuyen a la eficiencia energética, conjugando sostenibilidad y diseño, lo cual lo convierten en una magnífica opción tanto para vivir como para invertir.

Distribución	3 habitaciones	2 Baños
	Superficie 107 m ²	Cocina tipo office: No
	Terraza 14 m ²	

Características generales	Calefacción	Aire acondicionado
	Plaza parking	

Equipamiento comunitario	Ascensor
--------------------------	----------



Cenital Montserrat

[Piso por 229.000 € de 107 metros portal 01 planta 02 puerta g en Carretera de Vic -](#)

[Remei Manresa - habitacia](#)

148.260 €  Avisame si baja

Piso seminuevo amueblado en venta en Poble Nou Manresa

 Poble Nou

68 m² 3 hab. 1 baño 2.180 €/m²

Superf. 67.95 m² útil, año de construcción 2002, 2 habitaciones dobles (12m²-10m²), habitación individual (7m²), baño (5m²-4piezas-bañera), cocina independiente con vitro (7m²), comedor (20m²), suelos parquet y gres, primero con ascensor, calefacción de gas, muebles y electrodomesticos, puerta blindada, portero automático, vidrios dobles, carpintería exterior aluminio, carpintería interior nogal, aire acondicionado, exterior, soleado, 3 balcones (4m²-2m²-2m²). Certificado energético: Disponible, Consumo de energía (G) 256 Kw h / m²a, Emisiones (F) 53 Kg CO₂ / m²a. PISO TOTALMENTE AMUEBLADO Y EQUIPADO!!!

Distribución	3 habitaciones	1 Baño
	Superficie 68 m ²	

Características generales

Calefacción
Aire acondicionado
Planta número 1
Año construcción 2002

Certificado energético :

Consumo:  999 kWh m² / año
Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año
[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento comunitario

Ascensor



[Piso por 148.260 € de 68 metros piso seminuevo amueblado en venta en Poble Nou Manresa - habitacia](#)

169.000 €  Avísame si baja

Piso de 87m2 situado a 5 minutos del centro con parguing y trastero en Manresa

 [Poble Nou](#) - Barcelona

84 m² 3 hab. 1 baño 2.012 €/m²

Descubre este excepcional inmueble ubicado en la vibrante zona del centro de Manresa, en la provincia de Barcelona. Con una superficie construida de 87,00 m², y 69,28 m² útiles, este espacio se presenta como una oportunidad única de vivienda que combina comodidad, funcionalidad y una ubicación inmejorable.

Situado a tan solo cinco minutos del centro neurálgico de la ciudad, te beneficiarás de la cercanía a una amplia gama de servicios que satisfacen todas tus necesidades diarias. En esta ubicación privilegiada, encontrarás escuelas, supermercados que te garantizan la mejor calidad en tus productos, y una oferta gastronómica diversa con restaurantes donde podrás disfrutar de la exquisita cocina local. Además, la proximidad a hospitales y centros de salud te proporcionará tranquilidad, asegurando que siempre tendrás acceso a lo que necesites.

Este inmueble ha sido cuidadosamente mantenido, lo que garantiza que puedes mudarte sin preocupaciones. Al entrar, serás recibido por una luminosidad natural que envuelve los ambientes, creando una atmósfera cálida y acogedora. Las estancias están distribuidas de manera eficiente, asegurando que cada metro cuadrado sea aprovechado al máximo. El salón, amplio y bien iluminado, se convierte en el punto de encuentro familiar, donde podrás disfrutar de momentos de calidad junto a tus seres queridos. Además, la cocina, equipada y funcional, ofrece un espacio ideal para experimentar con nuevas recetas o compartir agradables cenas. Las zonas privadas cuentan con habitaciones que fomentan el descanso, ideales para desconectar tras un ajetreado día.

La comodidad y el bienestar son pilares fundamentales en este inmueble. Con sistemas de calefacción que aseguran una temperatura agradable, incluso en los días más fríos, te sentirás en casa desde el primer instante.

Distribución	3 habitaciones	Cocina tipo office
	Superficie 84 m ²	Trastero
Características generales	1 Baño	
Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Plaza parking	Consumo:  245 kWh m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones:  42 kg CO ₂ m ² / año
	Año construcción 1999	Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario	Ascensor	



[Piso por 169.000 € de 84 metros barcelona piso de 87m2 situado a 5 minutos del centro](#)

[con parking y trastero en Poble Nou Manresa - habitacia](#)

157.260 €  Avísame si baja

Piso seminuevo amueblado con parking en venta en Manresa

 Poble Nou

70 m² 2 hab. 1 baño 2.247 €/m²

PISO SEMINUEVO AMUEBLADO CON PARQUING EN VENTA

Superf. 70 m², 2 habitaciones dobles (16m2-12m2), baño (6m2-3piezas-ducha), cocina independiente (12m2), lavadero (3m2), comedor (25m2), suelos parquet y gres, segundo con ascensor, armarios, calefacción eléctrica, muebles y electrodomésticos, portero automático, vidrios dobles, carpintería exterior aluminio, carpintería interior haya, aire acondicionado, exterior, orientación sureste, soleado, balcón (7m2), parking. Certificado energético D. PARQUING Y PISO TOTALMENTE EQUIPADO!!!!

Distribución	2 habitaciones	1 Baño
	Superficie 70 m ²	
Características generales	Calefacción	Certificado energético :
	Aire acondicionado	Consumo:  999 kWh m ² / año
	Año construcción 2001	Emisiones:  999 kg CO ₂ m ² / año
		Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario	Ascensor	



[Piso por 157.260 € de 70 metros piso seminuevo amueblado con parking en venta en Poble Nou Manresa - habitacia](#)

212.000 €  Avisame si baja

Piso en venta en Poble Nou Manresa

 Poble Nou - Carrer dels Doctor Esteve

90 m² 3 hab. 2.356 €/m²

Con un diseño moderno y una reforma completa, el piso cuenta con 90 m², una cocina equipada y espacios funcionales y luminosos, pensados para tu comodidad y bienestar. La tranquilidad y las vistas despejadas a la naturaleza complementan este hogar, convirtiéndolo en un espacio único para vivir como siempre has soñado.

Distribución

3 habitaciones
Superficie 90 m²

Cocina tipo office: No

Características generales

Calefacción
Sin plaza parking
Sin aire acondicionado
Año construcción 2010

Certificado energético :

Consumo:  999 kWh m² / año

Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento comunitario

Ascensor



[Piso por 212.000 € de 90 metros carrer dels doctor esteve piso en venta en manresa en Poble Nou Manresa - habitacia](#)

210.000 €  Avísame si baja

 ha bajado 7.260 €

Piso con parking y trastero en Poble Nou Manresa

 Poble Nou

95 m² 3 hab. 2 baños 2.211 €/m²

Piso en Manresa zona Bases de Manresa - Abat Oliva, 95.00 m. de superficie, 9.00 m² de cocina, 25.00 m² de comedor, habitación suite (13m²), habitación doble (12m²) y una habitación individual (8m²), 2 baños (6m²-3piezas-ducha/6m²-4piezas-bañera), propiedad en Buen estado, cocina equipada, lavadero, carpintería interior de nogal, suelo de gres y parquet, carpintería exterior de aluminio / climalit., aire acondicionado, segundo con ascensor, calefacción de gas ciudad, luminoso, puerta blindada, videoportero, dos balcones (6m²/5m²), parking y trastero (4m²) incluidos. Certificado energético: Disponible, Consumo de energía (G), Emisiones (G). PISO CON PARQUING Y TRASTERO - EN LA MEJOR ZONA DE MANRESA!!

Distribución

3 habitaciones
Superficie 95 m²

2 Baños
Trastero

Características generales

Plaza parking
Aire acondicionado
Planta número 2
Año construcción 1997

Certificado energético :

Consumo:  999 kW h m² / año

Emisiones:  999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento comunitario

Ascensor



[Piso por 210.000 € de 95 metros piso con parking y trastero en Poble Nou Manresa - habitacila](#)



[València/Sarret i Arbós – Manresa – Cardoner Real Estate](#)

Pis en venda a carrer valencia, 9

Poble Nou, Manresa [Veure mapa](#)

295.000 €

[Calcular hipoteca](#)

[Comparar hipoteques](#)

Obra nova 86 m²

3 dorm.

Baix exterior amb ascensor

Pàrking inclòs

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) [Català](#) [English](#) [Altres idiomes](#) ▾

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

El concepte de l'habitatge és el més important per a nosaltres, és la futura llar dels nostres clients, i per tant és la nostra responsabilitat respondre a les expectatives. Proposem una zona residencial on els espais, la llum i el confort siguin l'eix del projecte. La innovació funcional i tecnològica, la sostenibilitat, l'eficiència energètica i el disseny són els motors que ens impulsen a la projecció d'habitatges amb valor afegit i caràcter propi.

La promoció consta de dos edificis plurifamiliars amb un total de 31 habitatges, 3 baixos amb jardí privat, dos dúplex, un àtic i la resta, pisos de 2, 3 o 4 habitacions. Tots disposaran d'una plaça d'aparcament i un traster, situats a la planta soterrani de la parcel·la i tots els habitatges disposaran d'una sortida exterior amb un espai suficient per poder posar mínim una taula i 4 cadires per poder-ho fer vida. També disposarà d'espais comuns amb una piscina i zona enjardinada, i un parc infantil.



[Pis en venda a carrer valencia, 9, Poble Nou, Manresa — idealista](#)

Pis en venda a carrer Maternitat d'Elna, 28 -34

Ctra. Vic - Remei, Manresa [Veure mapa](#)

247.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 107 m² | 3 dorm. | 2a planta amb ascensor

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

En construcció!

Metrovacesa, promotora immobiliària amb més de 100 anys d'història i més de 120 projectes en desenvolupament a nivell nacional, presenta Nova Alcoholera, obra nova a Manresa, Barcelona.

Nova Alcoholera, conjunt residencial de 98 habitatges de 2, 3 i 4 dormitoris amb zona comercial. Compta amb una planta soterrani destinada a places d'aparcament per a cotxes i motocicletes i trasters.

Situat a la confluència de la Carretera de Santpedor i el Carrer Sant Antoni Maria Claret, al costat de la Plaça Bonavista, al centre de Manresa.

En el conjunt format per dos edificis d'habitatges i baixos destinats a zona comercial, s'integrarà la xemeneia de l'antiga fàbrica de licors, element protegit de la ciutat de Manresa. Amb un disseny arquitectònic elegant, l'interior dels habitatges és ampli, modern i càlid, dissenyats amb materials que contribueixen a l'eficiència energètica, conjugant sostenibilitat i disseny, la qual cosa el converteixen en una magnífica opció tant per viure com per invertir.



[Pis en venda a carrer Maternitat d'Elna, 28 -34, Ctra. Vic - Remei, Manresa — idealista](#)

Pis en venda a Font del gat, 29

Poble Nou, Manresa [Veure mapa](#)

285.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 104 m² | 3 dorm. | 2a planta exterior amb ascensor
Pàrking opc. 15.000 €

 **Desar favorit**

 **Descartar**

 **Compartir**

 Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

EN FASE DE CONSTRUCCIÓ!

ENTREGA – 1r Trimestre 2026

Us presentem una promoció d'habitatges d'obra nova a les Bases, la zona més cotitzada i demandada de Manresa.

És un projecte format per 20 habitatges exclusius de 2, 3 i 4 dormitoris amb terrasses privades exteriors. Al mateix edifici hi ha disponibilitat de places d'aparcament i o trasters.

Els espais interiors s'han pensat per oferir les màximes prestacions i comoditats, a més de seguir una estètica modernista i amb excel·lents acabats.

La climatització de cada habitatge serà a través d'un sistema d'aerotèrmia individual. Apostem perquè la calefacció sigui per terra radiant on la calor es distribueix de manera uniforme eliminant els corrents d'aire i les zones fredes per poder tenir el màxim confort. Aquest sistema destaca per la seva eficiència perquè produeix 5 vegades més calor que un sistema de calefacció tradicional.



Característiques bàsiques

- 104 m² construïts, 92 m² útils
- 3 habitacions
- 2 banys
- Terrassa
- Plaça d'aparcament per 15.000 € addicionals
- Promoció d'obra nova
- Traster
- Accés i habitatge adaptats per a persones amb mobilitat reduïda

Edifici

- 2a planta exterior
- Amb ascensor

Pis en venda a passeig Pere III, 24

Centre - Passeig i Rodalies, Manresa [Veure mapa](#)

298.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

Obra nova 135 m² | 3 dorm. | 6a planta exterior amb ascensor

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▾

Descobreix aquest magnífic pis de 111.35 m² útils, situat a la prestigiosa zona de Passeig Pere III a Manresa. Aquest immoble, referència PV301, ofereix una combinació perfecta de comoditat i elegància. Amb un total de 135 m² construïts, compta amb 3 dormitoris, incloent una suite amb vestidor i bany privat, una habitació doble i una individual, ideals per adaptar-se a totes les teves necessitats.

El pis disposa de 2 banys complets i una cuina oberta al menjador, dissenyada per oferir amplitud i lluminositat. A més, inclou un espaiós safareig. Els materials de primera qualitat destaquen a cada racó: tancaments exteriors d'alumini amb doble vidre, terres de parquet i una porta blindada que garanteix la teva seguretat.

Situat a la planta 6, aquest pis exterior té una orientació sud que assegura una excel·lent il·luminació natural. Gaudeix del confort de l'aire condicionat i la calefacció elèctrica amb un estudi i sofisticat sistema d'aerotèrmia que garanteix el teu confort total tot l'any, i amb una classe energètica B tant en consum d'energia com en emissions de CO₂. L'edifici compta amb ascensor, facilitant l'accés al teu nou habitatge.

Característiques bàsiques

- 135 m² construïts, 111 m² útils
- 3 habitacions
- 2 banys
- Promoció d'obra nova
- Orientació sud
- Calefacció central

Edifici

- 6a planta exterior
- Amb ascensor



Local en venda a Poble Nou

Manresa [Veure mapa](#)

120.000 €

100 m² | 1.200€/m²

 Desar favorit

 Descartar

 Compartir

 Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Vols donar vida als teus somnis comercials en un local amb una molt bona ubicació a Manresa? No busquis més, tenim l'oportunitat perfecta per a tu al Carrer Sant Josep! Aquest local comercial en planta baixa disposa de 100m² i ofereix un espai versàtil i acollidor que s'adapta a qualsevol tipus d'activitat que tinguis en ment. Sigui quina sigui la teva passió, aquesta ubicació t'encantarà. Situat en una àrea de bona afluència i amb bona visibilitat. Amb una façana ampla i vidriera, el teu negoci serà visible des de lluny tant per vehicles com per vianants- Espai ampli i ben distribuït: Amb llibertat per a personalitzar-lo segons les teves necessitats i dissenyar-lo a la perfecció. Disposa d'un accés comode tant per a clients com per a empleats, amb zona de fàcil aparcament a prop i facilitat d'arribada mitjançant transport públic. No deixis escapar aquesta oportunitat única d'establir-te en un bon local comercial a la ciutat. Sigui quina sigui la teva visió empresarial, aquest és el lloc ideal per convertir-la en realitat. No esperis més! Aprofita aquesta oportunitat i fes créixer el teu negoci al Carrer Sant Josep de Manresa.

Característiques bàsiques

- 100 m² construïts, 92 m² útils
- Segona mà/bon estat
- 1 lavabos o banys
- Situat a peu de carrer
- Construït en 1964

Edifici

- Baix



[Local en venda a Poble Nou, Manresa — idealista](#)

Local en venda a carrer de l'Alcalde Armengou

Plaça Catalunya, Manresa [Veure mapa](#)

552.500 €

729 m² | 758€/m²

♥ Desar favorit

🗑 Descartar

➦ Compartir

📝 Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) [Català](#) [English](#) [Altres idiomes](#) ▼

Local comercial molt ben condicionat al centre de Manresa.

Anteriorment havia estat una botiga d'alimentació de producte congelat i peix fresc i el local annex com a fruiteria, per la qual cosa el local disposa de totes les instal·lacions per reobrir un establiment d'alimentació.

Aparador de vidre de més de 18 metres lineals.

Ideal principalment com a botiga d'alimentació de mitjana-petita superfície, però també es pot adaptar a qualsevol altre tipus d'activitat, ja que el local és molt diàfan.

El local actualment està dividit físicament en 2 locals, un de 580 m² i l'altre de 150 m², amb 2 entrades independents, però es poden connectar molt fàcilment, ja que en origen era un únic local i registralment ho segueix sent.

No t'ho deixis escapar. Truca'ns i el visitarem.



[Local en venda a carrer de l'Alcalde Armengou, Plaça Catalunya, Manresa — idealista](#)

Local en venda a carrer de Barcelona, 28

Poble Nou, Manresa [Veure mapa](#)

120.000 €

125 m² | 960€/m²

 Desar favorit

 Descartar

 Compartir

 Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▾

Cafeteria-fleca totalment equipada, reformada el 2023, amb llicència en regla.

Es pot obrir immediatament.

Les instal·lacions de maquinària i altres elements disponibles per a la venda.

Disposa d' obrador que inclou magatzem sortida de fums, cambra congelació.

HA BAIXAT 10.000€. (traspas a comentar).

Característiques bàsiques

- 125 m² construïts
- Segona mà/bon estat
- Distribució 2 estances
- 2 lavabos o banys, adaptats per a minusvàlids
- Situat a peu de carrer
- 1 aparadors
- Construït en 1966
- Activitat comercial: Cafeteria

Equipament

- Calefacció
- Aire condicionat
- Circuit tancat de seguretat
- Sortida de fums

Certificat energètic

- Consum:  66 kWh/m² any
- Emissions:  12 kg CO₂/m² any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#) ▾

Edifici

- Baix
- Façana d'7 m. lineals



[Local en venda a carrer de Barcelona, 28, Poble Nou, Manresa — idealista](#)

Local en venda a menorca, 22

Ctra. Santpedor - Bases de Manresa, Manresa [Veure mapa](#)

120.000 €

120 m² | 1.000€/m²

♥ Desar favorit

🗑 Descartar

🔗 Compartir

📝 Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

Local per entrenar a Manresa ben situat, edifici nou, persianes elèctriques, sortida de fums i tots els subministraments.



Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **GRUP ARQUIMBAU** per xat.

Característiques bàsiques

- 120 m² construïts, 115 m² útils
- Segona mà/bon estat
- Distribució diàfana
- Situat a peu de carrer
- 2 aparadors
- Última activitat: ninguna
- Construït en 2009

Equipament

- Sortida de fums

Certificat energètic

- Immoble exempt

Edifici

- Baix
- Façana d'10 m. lineals



[Local en venda a menorca, 22, Ctra. Santpedor - Bases de Manresa, Manresa — idealista](#)

Local en venda a carrer del Doctor Trueta

Ctra. Santpedor - Bases de Manresa, Manresa [Veure mapa](#)

85.000 €

83 m² | 1.024€/m²

[Desar favorit](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escriu una nota personal \(només tu podràs veure-la\)](#)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Espanol](#) [Català](#) [English](#) [Altres idiomes](#)

Descobreix l'oportunitat d'establir el teu negoci al cor de Manresa. Presentem un local comercial en venda, situat a prop de les Bases de Manresa i a poca distància a peu de les estacions d'autobusos i ferrocarrils. Aquest espai és ideal per a aquells que busquen una ubicació privilegiada per a la vostra empresa.

El local compta amb un ampli aparador que banya l'interior amb llum natural, creant un ambient perfecte per a qualsevol activitat. L'entrada es complementa amb una zona verda, proporcionant un toc de naturalesa i benestar.

L'interior ofereix flexibilitat amb tres sales que poden servir per a diversos propòsits. La recepció dona la benvinguda als vostres clients, mentre que les separacions modulars us permeten personalitzar l'espai al vostre gust, ja sigui mantenint les àrees dividides o creant un gran ambient unificat.

A més, el local disposa d'una cambra de bany i un petit traster, afegint funcionalitat a l'espai. La comoditat és reforçada per una persiana elèctrica, que garanteix seguretat i facilitat d'ús.

Aquest local és una elecció intel·ligent per als que volen invertir en un espai amb potencial de creixement. El disseny pràctic i la ubicació estratègica el converteixen en el lloc ideal per impulsar el teu projecte empresarial.

Si estàs interessat en fer el següent pas cap a l'èxit del teu negoci, aquest local a Manresa t'està esperant. Per a més informació o per organitzar una visita, contacta'ns. Fes realitat la teva visió empresarial en aquest espai únic!

Característiques bàsiques

- 83 m² construïts, 75 m² útils
- Segona mà/bon estat
- Distribució 3 estances
- 1 lavabos o banys
- Situat a peu de carrer
- Construït en 1997

Equipament

- Calefacció
- Aire condicionat

Certificat energètic

- Consum:  134 kWh/m² any
- Emissions:  22 kg CO₂/m² any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Edifici

- Baix



[Local en venda a carrer del Doctor Trueta, Ctra. Santpedor - Bases de Manresa, Manresa — idealista](#)

Local en venda a Ctra. Vic - Remei

Manresa [Veure mapa](#)

149.000 €

147 m² | 1.014€/m²

Desar favorit

Descartar

Compartir

Escriu una nota personal (només tu podràs veure-la)

Comentari de l'anunciant

Disponible en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#) | [Altres idiomes](#) ▼

Local de 136 m2 útils molt proper a la zona Bonavista! Un bon espai amb finestrals a façana, petita habitació per magatzem i serveis. No hi ha sortida de fums, però ideal per qualsevol activitat comercial. Serveis donats d'alta.



Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Bonavista** per xat.

Característiques bàsiques

- 147 m² construïts, 136 m² útils
- Segona mà/bon estat
- Situat a peu de carrer
- Construït en 1966

Edifici

- Baix

Equipament

- Calefacció

Certificat energètic

- Consum: 25 kWh/m² any
- Emissions: 30 kg CO₂/m² any

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#) ▼



[Local en venda a Ctra. Vic - Remei, Manresa — idealista](#)

Annex 7: Pressupost d'urbanització i enderroc de les construccions existents del PA-t 072.

RESUM DE PRESSUPOST

Data: 29/05/25

Pàg.: 1

NIVELL 2 : Sistema			Import
Sistema	01.00	NOTA GENERAL DE PRESSUPOST	0,00
Sistema	01.01	ENDERROCS	12.841,17
Sistema	01.02	MOVIMENT DE TERRES	9.078,39
Sistema	01.03	SISTEMA ENVOLVENT	8.371,20
Sistema	01.04	SISTEMA DE CONDICIONAMENT I INSTAL·LACIONS	64.452,07
Sistema	01.05	URBANITZACIÓ	92.310,68
Sistema	01.06	VARIS	3.192,13
Sistema	01.CQ	CONTROL DE QUALITAT	11.714,00
Sistema	01.GR	GESTIÓ DE RESIDUS	25.220,76
Sistema	01.SS	SEGURETAT I SALUT	19.251,75
Obra	01	Pressupost URBANITZACIÓ C/ MOSSÈN SERAPI FARRÉ MOD	246.432,15
			246.432,15

NIVELL 1 : Obra			Import
Obra	01	Pressupost URBANITZACIÓ C/ MOSSÈN SERAPI FARRÉ MOD_	246.432,15
			246.432,15

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pàg. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	246.432,15
13 % DESPESES GENERALS SOBRE 246.432,15.....	32.036,18
6 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 246.432,15.....	14.785,93
Subtotal	293.254,26
21 % IVA SOBRE 293.254,26.....	61.583,39
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 354.837,65

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(TRES-CENTS CINQUANTA-QUATRE MIL VUIT-CENTS TRENTA-SET EUROS AMB SEIXANTA-CINC CÈNTIMS)

RESUM DE PRESSUPOST

PROJECTE ENDERROC EDIFICIS CARRER FLOR DE LIS. MANRESA

CAPITOL	RESUM	EUROS	%
OA000	OBRA CIVIL.....	143.810,30	100,00
-OA0001	-EXTRACCIONS I ENDERROCS.....	105.641,05	
-OA0002	-URBANITZACIÓ.....	6.472,22	
-OA0003	-SEGURETAT I SALUT.....	1.552,17	
	TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	143.810,30	
	13,00% Despeses Generals.....	18.695,34	
	6,00% Benefici industrial.....	8.628,62	
	SUMA DE G.G. y B.I.	27.323,96	
	16,00% I.V.A.....	27.381,48	
	TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA	198.515,74	
	TOTAL PRESSUPOST GENERAL	198.515,74	

Puja el pressupost general l'esmentada quantitat de CENT NORANTA-VUIT MIL CINC-CENTS QUINZE EUROS amb SETANTA-QUATRE CÈNTIMS

Annex 8: Càlcul dels drets indemnitzables de la comunitat reparcel·latòria

A.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

L'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost especifica les despeses procedents d'indemnitzacions de béns i drets afectats que hauran de córrer a càrrec de les persones propietàries del polígon. El conjunt de drets i béns indemnitzables està constituït per tots aquells que s'inclouen en algun dels grups següents:

- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions.
- Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

A.2 DATA REFERÈNCIA VALORACIÓ

L'article 34.2.a del Reial Decret Legislatiu 7/2015, que aprova el text refós de la Llei del sòl determina que, per a les actuacions de distribució de beneficis i càrregues, les valoracions s'entendran referides a la data d'aprovació inicial de l'instrument de gestió urbanística, que en aquest cas és el projecte de reparcel·lació.

Així mateix, l'article 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica també que la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial i que s'actualitzaran 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.

A.3 CRITERIS VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

Amb aquest concepte es valoraran les indemnitzacions corresponents a aquelles construccions, plantacions, obres i instal·lacions que la seva conservació sigui incompatible amb el planejament que s'executa.

D'acord amb l'article 5 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, les construccions, plantacions, obres i instal·lacions existents que no estiguin legalitzades o disposin de llicències a precari en el moment de la valoració no tindran dret a indemnització.

Dins l'àmbit del PAU T - 72, els únics elements a enderrocar per a l'execució de la nova

ordenació són les edificacions existents, a excepció de l'edifici situat a la finca aportada 1. Al tractar-se d'un sòl situat dins la trama urbana de la ciutat, no hi ha cap tipus de plantacions ni instal·lacions específiques susceptibles de ser indemnitzades.

La valoració de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació es calcula conforme als criteris establerts per l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl i d'acord amb la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta \quad \text{on,}$$

V= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros

V_r= Valor de reposició brut, en euros

V_f= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en euros.

β= Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10% del valor de reposició brut.

El valor de reposició brut, V_r, serà el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren les despeses 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 construir l'edificació de característiques similars.

Es prendrà com a valor bàsic de la construcció (€/ m² de construcció) el que estableix el Butlletí Econòmic de la Construcció per al 1r trimestre de 2025 per edificacions de nova construcció i que s'especifiquen en el quadre següent d'acord amb els diferents usos de les edificacions existents dins l'àmbit:

VALOR REPOSICIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS	
ÚS	V _r (€/m ² st)
Residencial. Habitatge unifamiliar senzill de dues plantes entre mitgeres.	1.226,72
Local, magatzem, aparcament (es comptabilitzarà un 50% del valor residencial)	613,36

El coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació serà el recollit a l'article 18 i la taula de l'annex II del RD 1492/2011 d'acord amb la següent expressió:

$$\beta = 1 - [1 - (a - a_2) / 2] * C$$

on,

a= antiguitat

C= coeficient corrector segons estat de conservació.

Com antiguitat es prendrà el percentatge transcorregut de la vida útil de la construcció d'acord amb el seu ús (annex III del RD 1492/2011). Es tindran en compte aquelles obres de reforma o rehabilitació si són legals, han estat efectuades sota l'empара de llicència urbanística municipal o si consten en algun registre oficial com ara el cadastre.

A.4 CRITERIS VALORACIÓ DRETS REALS I PERSONALS

Amb aquest concepte es valoraran les indemnitzacions corresponents a l'extinció d'aquells drets reals (censos, servituds, usdefruit, dret d'ús, dret d'habitació, dret de superfície, nua propietat, ple domini, dret de vol,...) i drets personals (contractes de lloguer,...) incompatibles amb l'execució del planejament.

Les finques aportades en la reparcel·lació no estan gravades amb cap càrrega corresponent a drets reals que calgui extingir a causa de la reparcel·lació, i per tant, indemnitzar.

Respecte les indemnitzacions corresponents a l'extinció dels contractes d'arrendaments, no hi ha cap finca que tingui llogaters.

A.5 CRITERIS VALORACIÓ DE LES DESPESES TRASLLAT

Aquells ocupants legals d'habitatges tindran dret a una indemnització per les despeses que ocasiona el trasllat forçós i que inclourà els següents conceptes:

Desmuntatge i muntatge d'aquells elements recuperables, càrrega, transport i descàrrega. D'acord amb els preus d'empreses de mudances, es comptabilitzaran les hores de trasllat a raó de 100 €/ hora, 120 € per la taxa del permís i 30 € per tràmits.

Noves altes a companyies subministradores. D'acord amb les tarifes de Gas Natural, Fenosa i Agbar, els imports a indemnitzar per aquest concepte seran:

Gas:	100 €
Electricitat:	180 €
Aigua potable:	100 €

A.6 CRITERIS VALORACIÓ TRASLLAT FORÇÓS D'ACTIVITATS

Els titulars d'activitats econòmiques degudament legalitzades amb la corresponent llicència municipal i que no disposin de llicències a precari, afectades i per tant, incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, tan si són de tipus industrial com comercial, tenen dret a percebre una indemnització pel trasllat de l'activitat i per les

pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat. Però en el cas que ens ocupa, a l'àmbit del PAU T- 72 no s'hi desenvolupa cap mena d'activitat.

A.7 PREMI D'AFECCIÓ

D'acord amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, i la sentència núm. 972/2015 del TSJC del recurs contenciós administratiu 160/2012 de data 29.12.2015, al valor de les indemnitzacions de les construccions existents caldrà afegir-hi un 5% de premi d'afecció.

A.8 LLISTAT D'INTERESSATS PER FINQUES

FA-01 - C/Flor de Lis, 27 (F. 34989)	Althaia, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada	Propietat
FA-02 -C/Flor de Lis, 23-25 (F. 8375)	Saturnino Playa Santasusana Domingo Playa Dalmases	Nua propietat Usufructuari
FA-03 - C/Flor de Lis, 21 (F. 4878)	Althaia, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada	Propietat
FA-04 - C/Flor de Lis, 19 (F. 8506)	M ^a Àngela Prat Ventura (Hereva de Ramon Bisbal Regi Salvador Bisbal Prat	Propietat Ocupant a precari

TITULAR DEL DRET AFECTAT: Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada

EMPLAÇAMENT: C/Flor de Lis, 27
Finca aportada núm. 01



DADES DE LA FINCA:

UTM: 2411038DG0221A

DADES REGISTRALS: Finca 34989

DRETS INDEMNITZABLES:

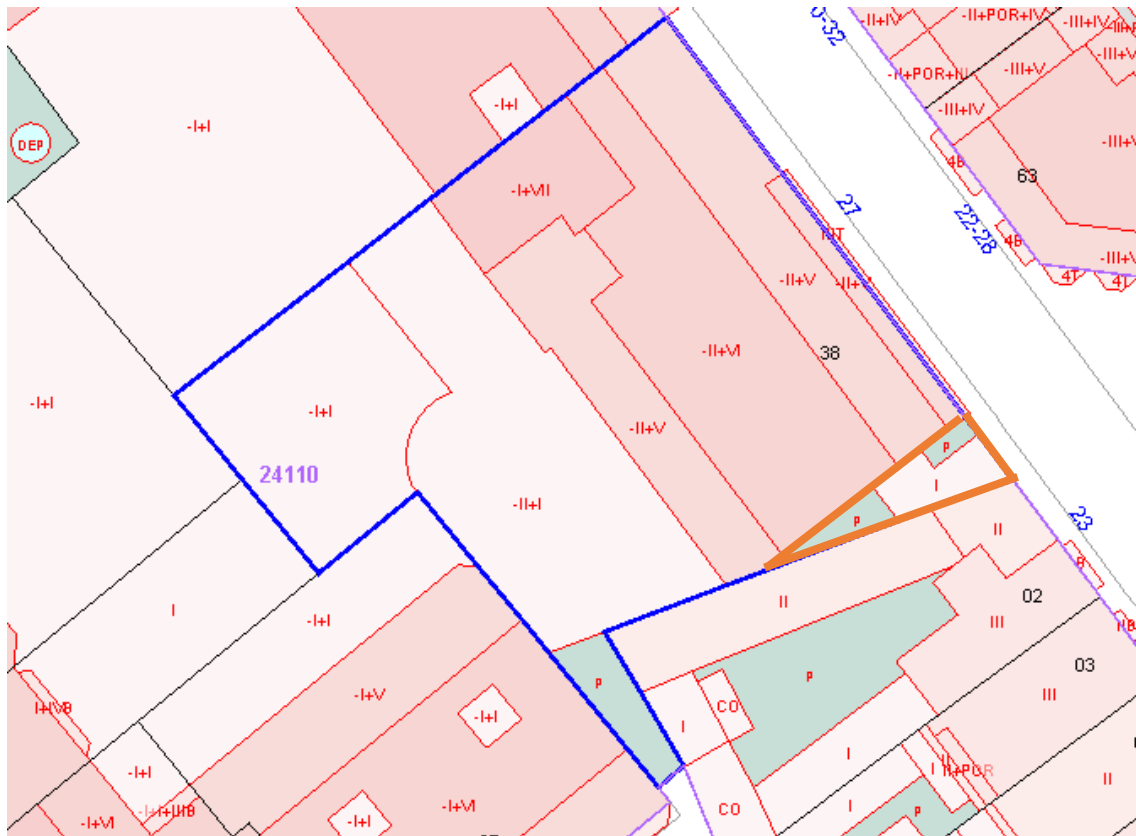
1. Indemnització de les construccions existents

VALORACIÓ

1. Indemnització de les construccions existents

L'11 de febrer de 2025, es va fer una visita a la finca situada al carrer Flor de Lis, 27, podent identificar la construcció existent que, tal com s'ha exposat al llarg de la present memòria del Projecte de reparcel·lació, és incompatible amb el planejament vigent i per tant, cal ser enderrocada.

Es tracta d'una escala d'emergència exterior de l'actual edifici que forma part de l'àmbit reparcel·lable, que dona servei des de la planta baixa fins a la cinquena. Està construïda l'any 1995 mitjançant estructura metàl·lica i es troba en molt bon estat de conservació.





Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Pel fet d'ésser un element singular, s'ha tingut en compte el valor actual de construcció de l'escala d'emergència i s'ha depreciat d'acord amb els anys transcorreguts respecte una vida útil de 50 anys i considerant un estat de conservació normal.

Escala emergència	
(valor reposició brut) Vr=	18.000,00 €
(valor edificació al final vida útil) Vf =	1.800,00 €
(coef. Antiguitat i conservació) β =	0,28
V=	13.464,00 €

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

Planta	Activitat	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+5	Escala emergència	145,44 m ²	13.464,00 €	13.464,00 €
				13.464,00 €

I_c =	13.464,00 €
------------------------	--------------------

2. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada, li correspondrà la següent indemnització:

INDEMNITZACIÓ TOTAL	
Concepte	Import (€)
Construccions existents	13.464,00 €
TOTAL	13.464,00 €
5% premi afecció sobre construccions existents	673,20 €
TOTAL	14.137,20 €

TITULAR DEL DRET AFECTAT: Domingo Playà Dalmases, usdefruit
Saturnino Playà Santasusana, nua propietat

EMPLAÇAMENT: C/Flor de Lis, 23-25
Finca aportada núm. 02

**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 2411002DG0221A

DADES REGISTRALS: Finca 8375, foli 132, llibre 866, volum 2237

DRETS INDEMNITZABLES:

1. Indemnització de les construccions existents
2. Despeses de trasllat de l'habitatge

VALORACIÓ

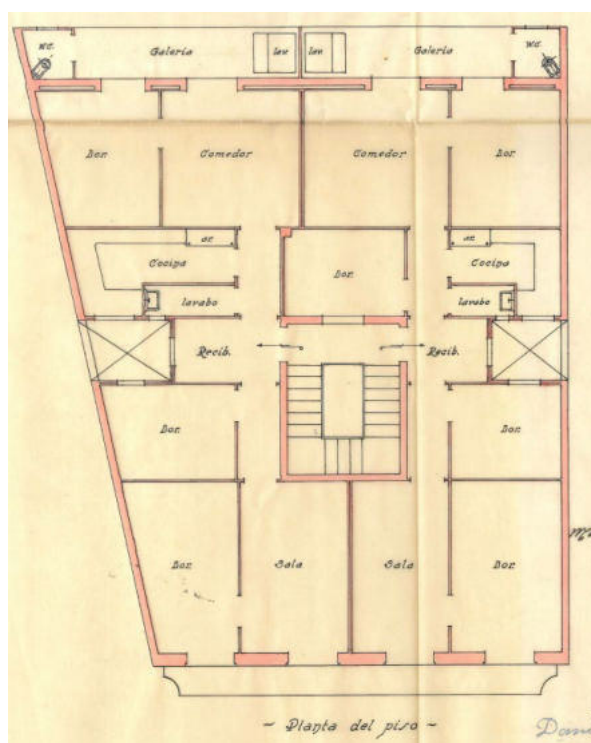
1. Indemnització de les construccions existents

L'11 de febrer de 2025, es va fer una visita a la finca situada al carrer Flor de Lis, 23-25. Ocupa una finca urbana de 401,17 m² que té l'accés principal per aquesta mateixa via i un accés secundari al pati interior per la part posterior a través del carrer Mossèn Serapi Farré.

La parcel·la té una forma triangular i les edificacions es situen resseguint el seu perímetre deixant un pati central. Es poden distingir tres cossos diferenciats. El principal correspon a l'habitatge familiar, una construcció de planta baixa i dues plantes pis on hi ha un magatzem a nivell de carrer, l'habitatge en planta primera i unes golfes sense ús determinat.

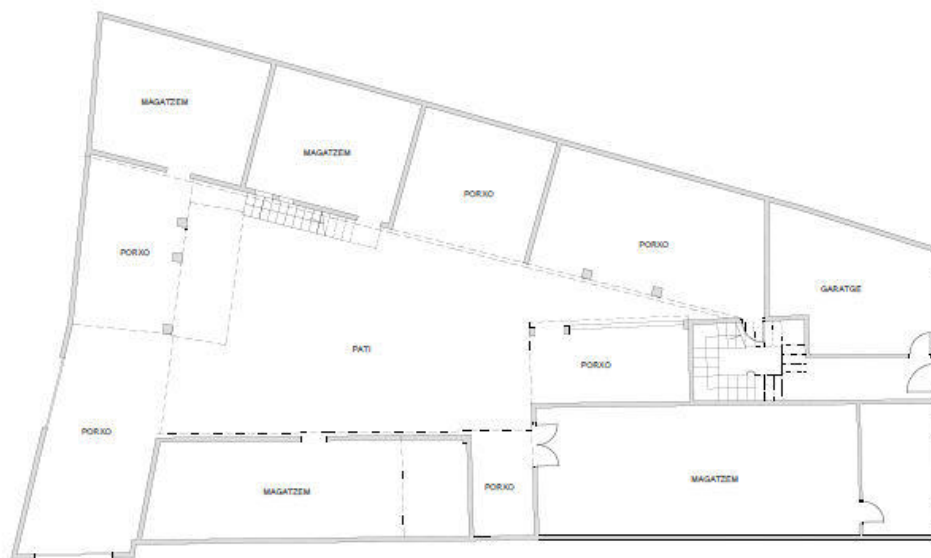
Al costat nord hi ha un cos allargassat de planta baixa i pis ocupat per un habitatge en desús i magatzems i al costat sud un altre cos independent de dos nivells, també destinat a magatzem.

Segons dades cadastrals, les construccions daten de 1920 i la majoria es troben en un estat regular de manteniment a excepció de la planta primera fent front a vial on hi ha l'habitatge del propietari, que s'hi van fer reformes fa uns anys. Als arxius municipals hi consta una llicència d'obres a nom de Domingo Playà, de data 27 de maig de 1942, per a l'aixecament d'una planta pis al carrer Flor de Lis, 23-25, abans carrer Porvenir, que no es va executar en la seva totalitat. També s'ha localitzat una sol·licitud de llicència d'obres a nom de Domènec Playà Dalmases per ampliar 12 m² la coberta amb teula de fibrociment que data de 1993, la qual va ser denegada per no complir amb els

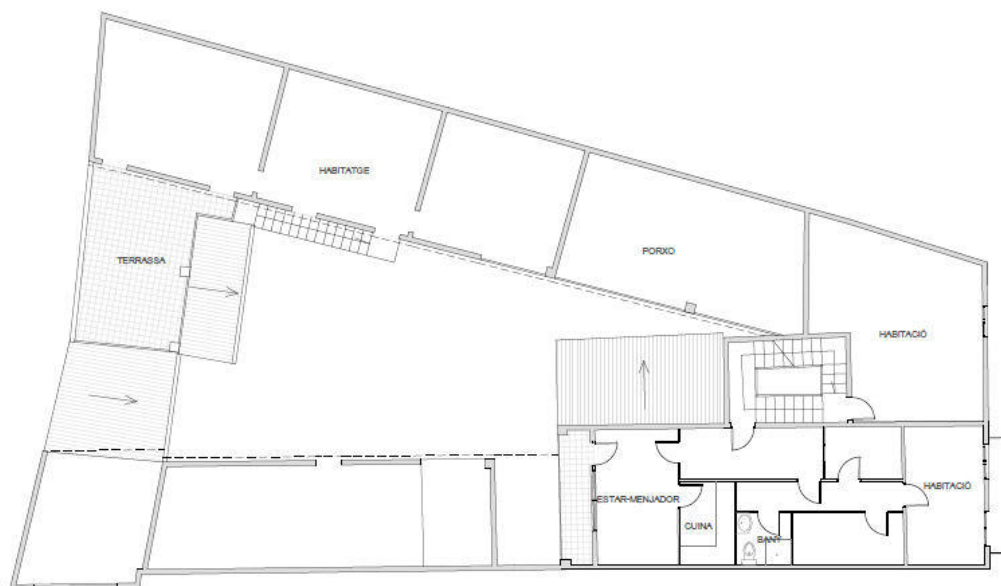


paràmetres urbanístics del planejament vigent.

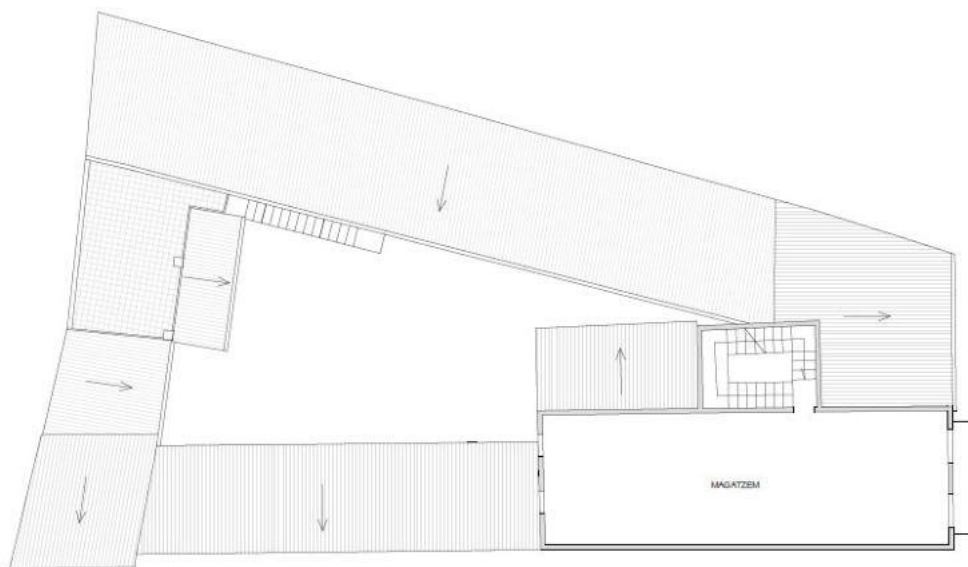
Segons l'aixecament real efectuat a l'edificació, la superfície construïda és de **623,59 m²st.**, distribuïda en 309,34 m² en planta baixa (comptabilitzant porxos al 50%), 241,50 m² en planta primera i 72,75 m² en planta segona.



PLANTA BAIXA
Sup. construïda 309,34 m²

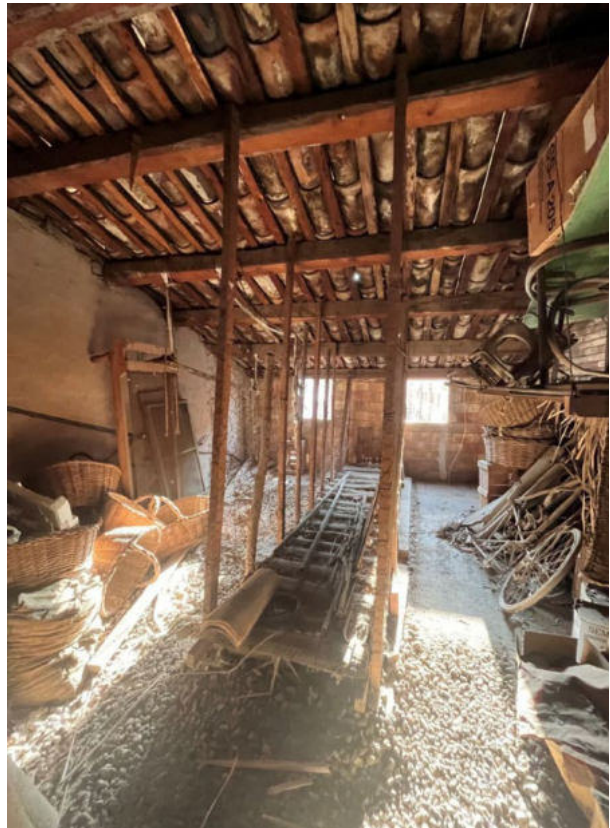


PLANTA PRIMERA
Sup. construïda 241,50 m²



PLANTA SEGONA
Sup. construïda 72,75 m²







Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Considerant l'edificació d'ús residencial amb una vida útil màxima de 100 anys i de 35 per als magatzems, els valors de cada paràmetre seran els següents:

	Magatzem / aparcament	Residencial (1942)	Residencial (1920)
(valor reposició brut) $V_r =$	613,36 €	1.226,72 €	1.226,72 €
(valor edificació al final vida útil) $V_f =$	61,34 €	122,67 €	122,67 €
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta =$	1,00	0,7595	1,0000
$V =$	61,34 €/m²	388,19 €/m²	122,67 €/m²

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

Planta	Activitat	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	Magatzems	298,07 m²	61,34 €/m²st	18.282,35 €
	50% Porxos	11,27 m²	61,34 €/m²st	690,95 €
P1	Habitatge	102,59 m²	388,19 €/m²st	39.824,82 €
	Habitatge	48,58 m²	122,67 €/m²st	5.959,38 €
	Magatzem	90,33 m²	61,34 €/m²st	5.540,46 €
P2	Magatzem	72,75 m²	61,34 €/m²st	4.462,18 €
		623,59 m²		74.760,13 €

$I_c =$	74.760,13 €
---------	--------------------

2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, el Sr. Sa [REDACTED] té com mínim des de 1996 la residència habitual a l'habitatge situat a la planta primera de l'immoble del carrer Flor de Lis, 23/25 . Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis.

Mudança:	trasllat	100 €/ hora x 12 hores = 1.200 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €

Alta companyies:	Gas:	100 €
	Electricitat:	180 €
	Aigua potable:	100 €

$D_t = 1.350 € + 380 € =$	1.730,00 €
---------------------------	-------------------

3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, al Sr. Saturnino Playà Santasusana li correspondrà la següent indemnització:

INDEMNITZACIÓ TOTAL	
Concepte	Import (€)
Construccions existents	74.760,13 €
Trasllat habitatge	1.730,00 €
TOTAL	76.490,13 €
5% premi afecció sobre construccions existents	3.738,01 €
TOTAL	80.228,14 €

TITULAR DEL DRET AFECTAT: Althaia, Xarxa Assistencial Universitària de Manresa, fundació privada

EMPLAÇAMENT: C/Flor de Lis, 21
Finca aportada núm. 03



DADES DE LA FINCA:

UTM: 2411003DGO221A

DADES REGISTRALS: Finca 4878, foli 50, llibre 116, volum 472

DRETS INDEMNITZABLES:

1. Indemnització de les construccions existents

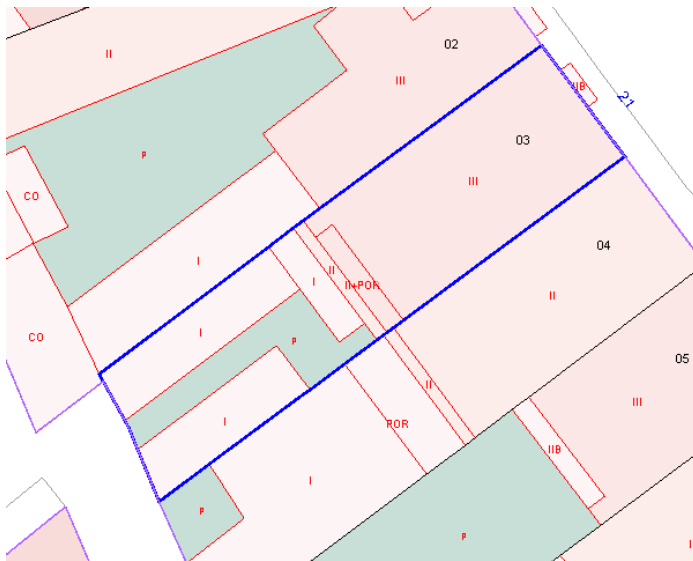
VALORACIÓ

1. Indemnització de les construccions existents

L'11 de febrer de 2025, es va fer una visita a la finca situada al carrer Flor de Lis, 21, però aquesta està tapiada i no es va poder accedir a l'interior. Per tant, les dades que s'empraran per a la valoració de la indemnització de les construccions existents seran les que consten al Cadastre.

La parcel·la ocupa una finca urbana de 179,77 m² i té l'accés principal pel carrer Flor de Lis. Té una forma rectangular i l'edificació es situa fent front aquesta via amb algun cobert en el pati posterior. El cos principal està compost de planta baixa i dues plantes pis, amb un habitatge a cada planta i un magatzem en planta baixa i una superfície construïda de 151 m², 103 m² i 96 m² respectivament. La superfície construïda total és de **350,00 m²st.**

Segons dades cadastrals, les construccions daten de 1923 i i es desconeix el seu estat de conservació tot i que als arxius municipals no hi consta cap llicència d'obra sol·licitada per al seu manteniment.





Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Considerant l'edificació d'ús residencial amb una vida útil màxima de 100 anys i de 35 per als magatzems, els valors de cada paràmetre seran els següents:

	Magatzem / aparcament	Residencial
(valor reposició brut) $V_r =$	613,36 €	1.226,72 €
(valor edificació al final vida útil) $V_f =$	61,34 €	122,67 €
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta =$	1,00	1,00
$V =$	61,34 €/m²	122,67 €/m²

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el

planejament que s'executa serà:

Planta	Activitat	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	Habitatge	92,00 m ²	122,67 €/m ² st	11.285,78 €
	Magatzem	23,00 m ²	61,34 €/m ² st	1.410,72 €
	Aparcament	26,00 m ²	61,34 €/m ² st	1.594,73 €
P1	Habitatge	103,00 m ²	122,67 €/m ² st	12.635,16 €
P2	Habitatge	96,00 m ²	122,67 €/m ² st	11.776,46 €
		340,00 m ²		38.702,86 €

I _c =	38.702,86 €
------------------	-------------

2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Atès que l'edifici està tapiat, no hi viu ningú i no hi consta ningú empadronat, no es comptabilitzarà cap despesa per aquest concepte.

3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a Althaya, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada, li correspondrà la següent indemnització:

INDEMNITZACIÓ TOTAL	
Concepte	Import (€)
Construccions existents	38.702,86 €
TOTAL	38.702,86 €
5% premi afecció sobre construccions existents	1.935,14 €
TOTAL	40.638,00 €

TITULAR DEL DRET AFECTAT: Hereus de Ramon Bisbal Regi

EMPLAÇAMENT: C/Flor de Lis, 19
Finca aportada núm. 04



DADES DE LA FINCA:

UTM: 2411004DG0221A

DADES REGISTRALS: Finca 8506, foli 114, llibre 235, volum 911

DRETS INDEMNITZABLES:

1. Indemnització de les construccions existents
2. Despeses de trasllat de l'habitatge

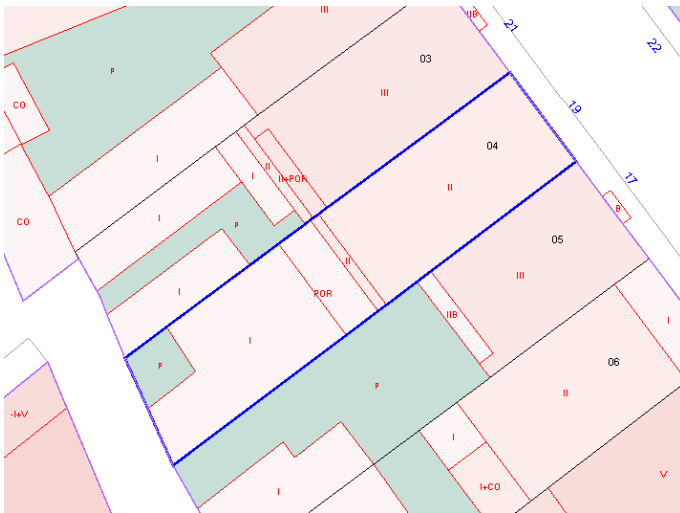
VALORACIÓ

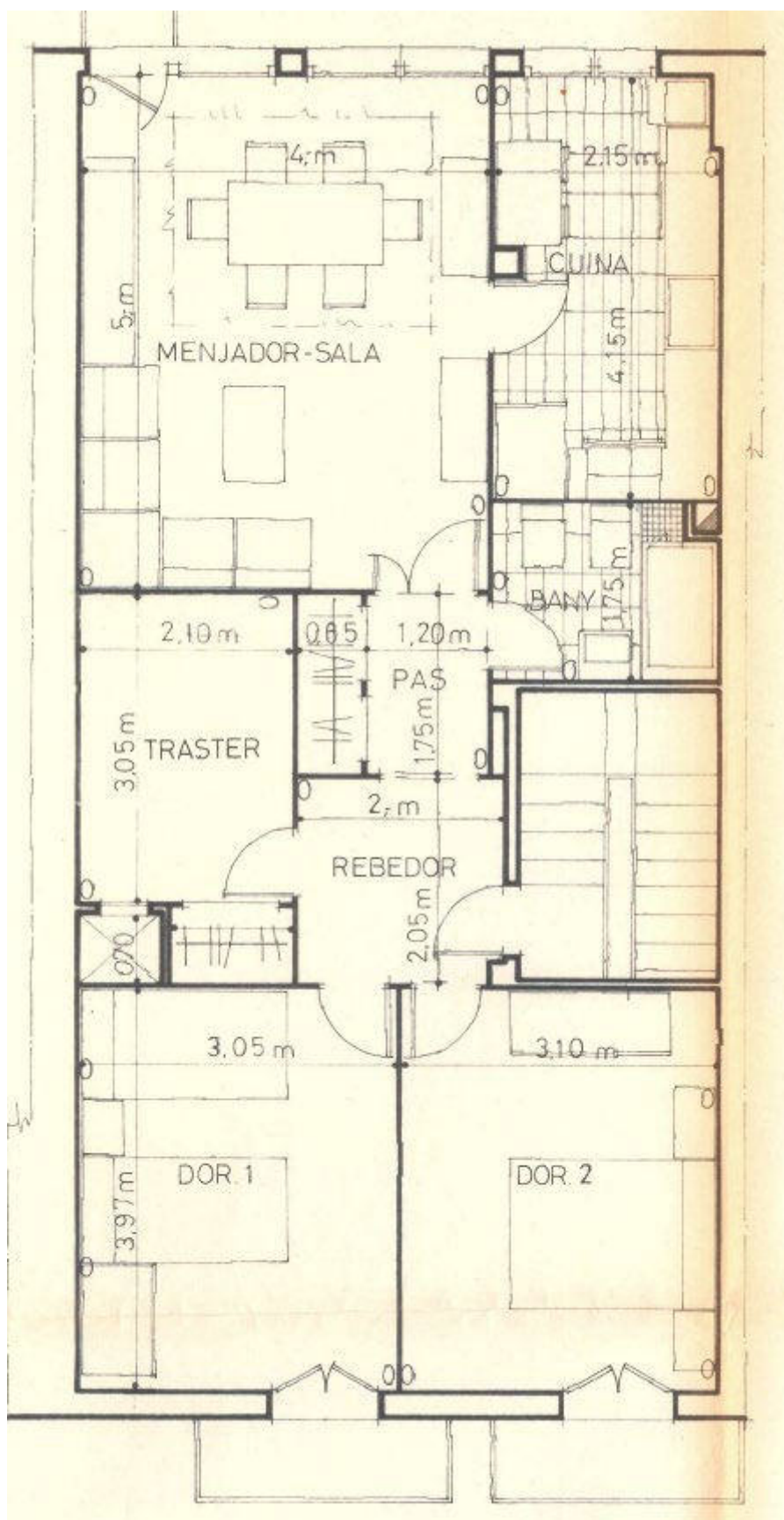
1. Indemnització de les construccions existents

L'11 de febrer de 2025, es va fer una visita a la finca situada al carrer Flor de Lis, 19, però no va ser possible entrar a visitar-la i accedir a l'interior. Per tant, les dades que s'empraran per a la valoració de la indemnització de les construccions existents seran les que consten al Cadastre i als documents de l'arxiu municipal.

La parcel·la ocupa una finca urbana de 180,19 m² i té l'accés principal pel carrer Flor de Lis. Té una forma rectangular i l'edificació es situa fent front aquesta via amb un cobert a la part posterior que ocupa pràcticament la totalitat del pati posterior. El cos principal està compost de planta baixa i planta pis, amb ús d'habitatge a ambdós nivells, aparcament i un porxo. La superfície construïda és de 190 m² destinats a habitatge, 69 m² a aparcament i 15 m² de porxo, que es comptabilitzarà al 50%. La superfície construïda total és, doncs, de **266,50 m²st**.

Segons dades cadastrals, les construccions daten de 1923 i una reforma el 1980. Als arxius municipals hi consta una llicència d'obres menors (exp. 297/1982) per a la reforma de la distribució interior del primer pis de l'habitatge, de 71,26 m², atorgada el 4 de maig de 1982 i una llicència d'obres menors (exp. 143/1986) a nom de Ramon Bisbal Regi, de data 13 de març de 1886, per a l'arrebossat de la façana de la planta de l'immoble.







Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Considerant l'edificació d'ús residencial amb una vida útil màxima de 100 anys i de 35 per als magatzems o aparcament, els valors de cada paràmetre seran els següents:

	Aparcament	Residencial (1982)	Residencial (1923)
(valor reposició brut) $V_r =$	613,36 €	1.226,72 €	1.226,72 €
(valor edificació al final vida útil) $V_f =$	61,34 €	122,67 €	122,67 €
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta =$	1,00	0,3075	1,00
$V =$	61,34 €/m²	887,22 €/m²	122,67 €/m²

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

Planta	Activitat	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	Habitatge	95,00 m²	122,67 €/m²st	11.653,79 €
	Aparcament	69,00 m²	61,34 €/m²st	4.232,17 €
	Porxo	7,50 m²	122,67 €/m²st	920,04 €
P1	Habitatge	71,26 m²	887,22 €/m²st	63.223,41 €
	Habitatge	23,74 m²	122,67 €/m²st	2.912,22 €
		266,50 m²		82.941,63 €

I_c =	82.941,63 €
------------------------	--------------------

2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, la Sra. Ma [REDACTED] té com mínim des de 1996 la residència habitual a l'habitatge de l'immoble del carrer Flor de Lis, 23/25. També hi ha empadronat el seu fill, Sa [REDACTED] des del 29 d'agost de 20024. Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis.

Mudança:	trasllat	100 €/ hora x 12 hores = 1.200 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	100 €
	Electricitat:	180 €
	Aigua potable:	100 €

D_t = 1.350 € + 380 € =	1.730,00 €
--	-------------------

3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, als hereus del Sr. Ramon Bisbal Regí els correspondrà la següent indemnització:

INDEMNITZACIÓ TOTAL	
Concepte	Import (€)
Construccions existents	82.941,63 €

Trasllat habitatge	1.730,00 €
TOTAL	84.671,63 €
5% premi afecció sobre construccions existents	4.147,08 €
TOTAL	88.818,71 €

A.9 RESUM INDEMNITZACIONS

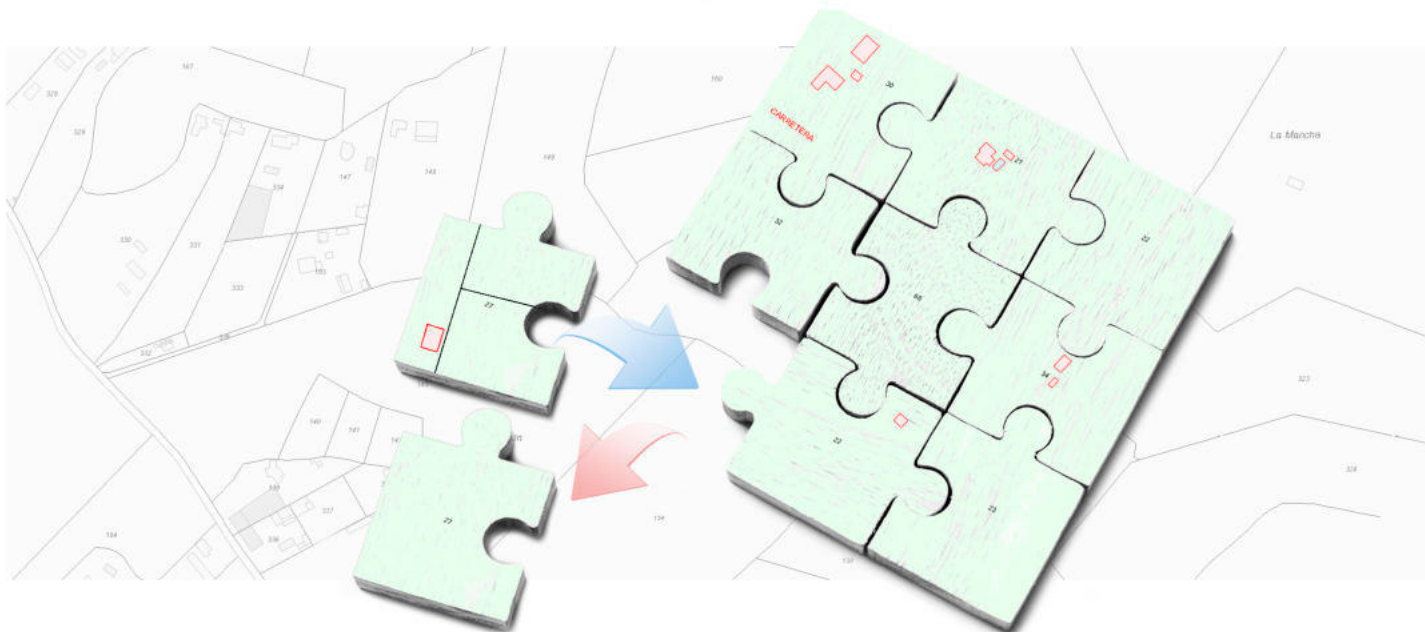
QUADRE RESUM INDEMNITZACIONS PER FINCA

FINCA	TITULAR	CONSTRUCCIONS EXISTENTS	TRASLLAT HABITATGE	TOTAL + 5% PA (sobre const. existents)
FA-01 - C/Flor de Lis, 27 (F. 34989)				
	Althaia, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada	13.464,00 €	0,00 €	14.137,20 €
FA-02 - C/Flor de Lis, 23-25 (F. 8375)				
	Saturnino Playa Santasusana	74.760,13 €	1.730,00 €	80.228,13 €
	Domingo Playa Dalmases			
FA-03 - C/Flor de Lis, 21 (F. 4878)				
	Althaia, Xarxa Assistencial de Manresa, fundació privada	38.702,86 €	0,00 €	40.638,00 €
FA-04 - C/Flor de Lis, 19 (F. 8506)				
	M ^a Àngela Prat Ventura (Hereva de Ramon Bisbal Regi)	82.941,63 €	1.730,00 €	88.818,71 €
	Salvador Bisbal Prat	0,00 €		0,00 €
TOTAL		209.868,62 €	3.460,00 €	223.822,05 €

Annex 9: Informe de validació cadastral de la finca agrupada

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CH44DMF38XMA76X5



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

AGRUPACIÓN



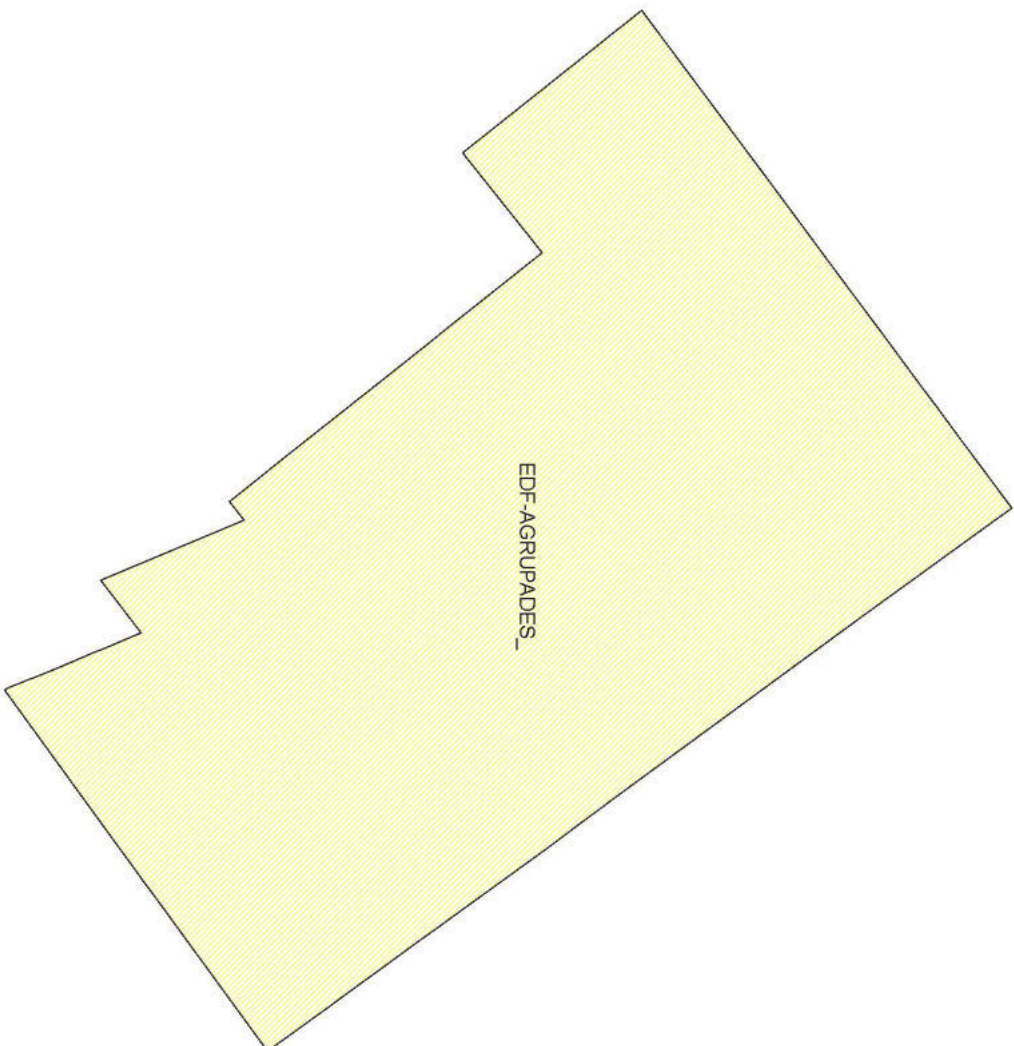
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)



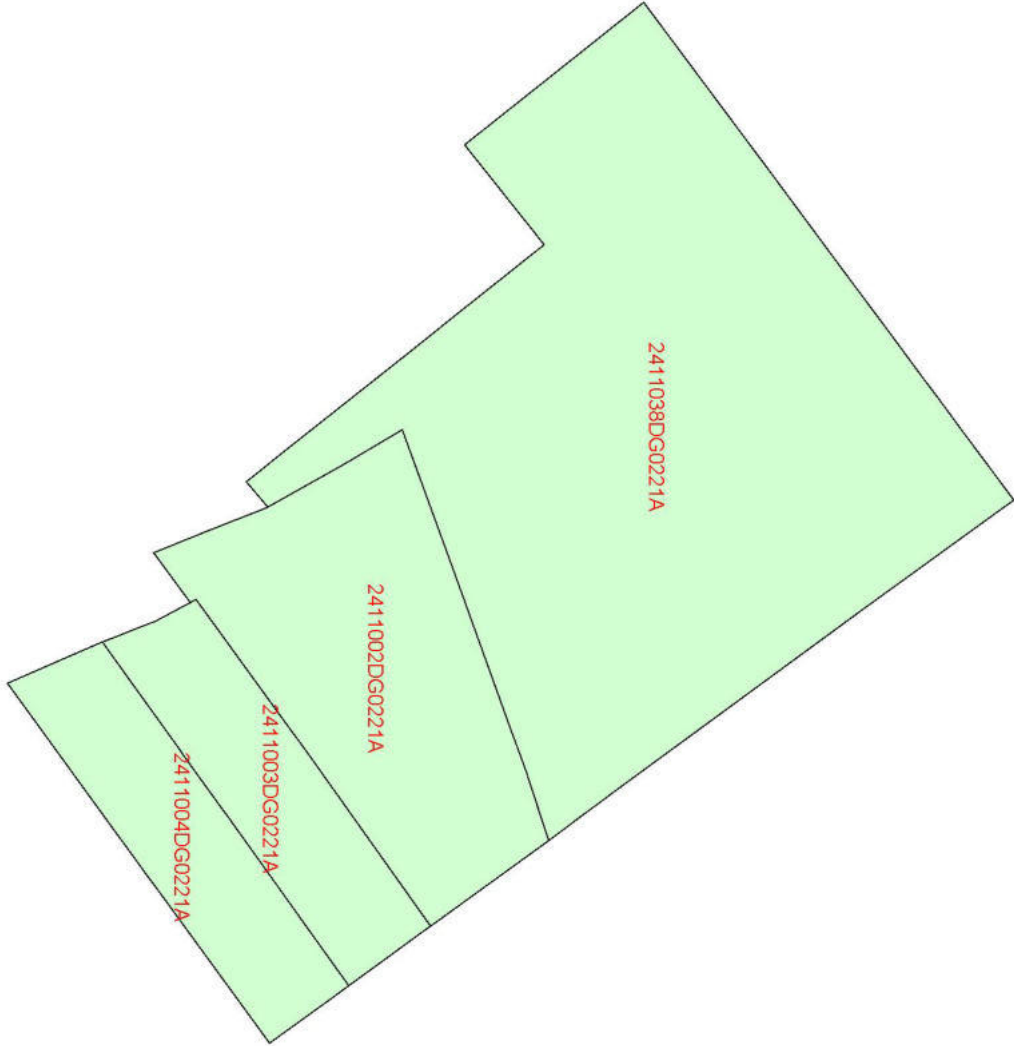
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CH44DMF38XMA76X5

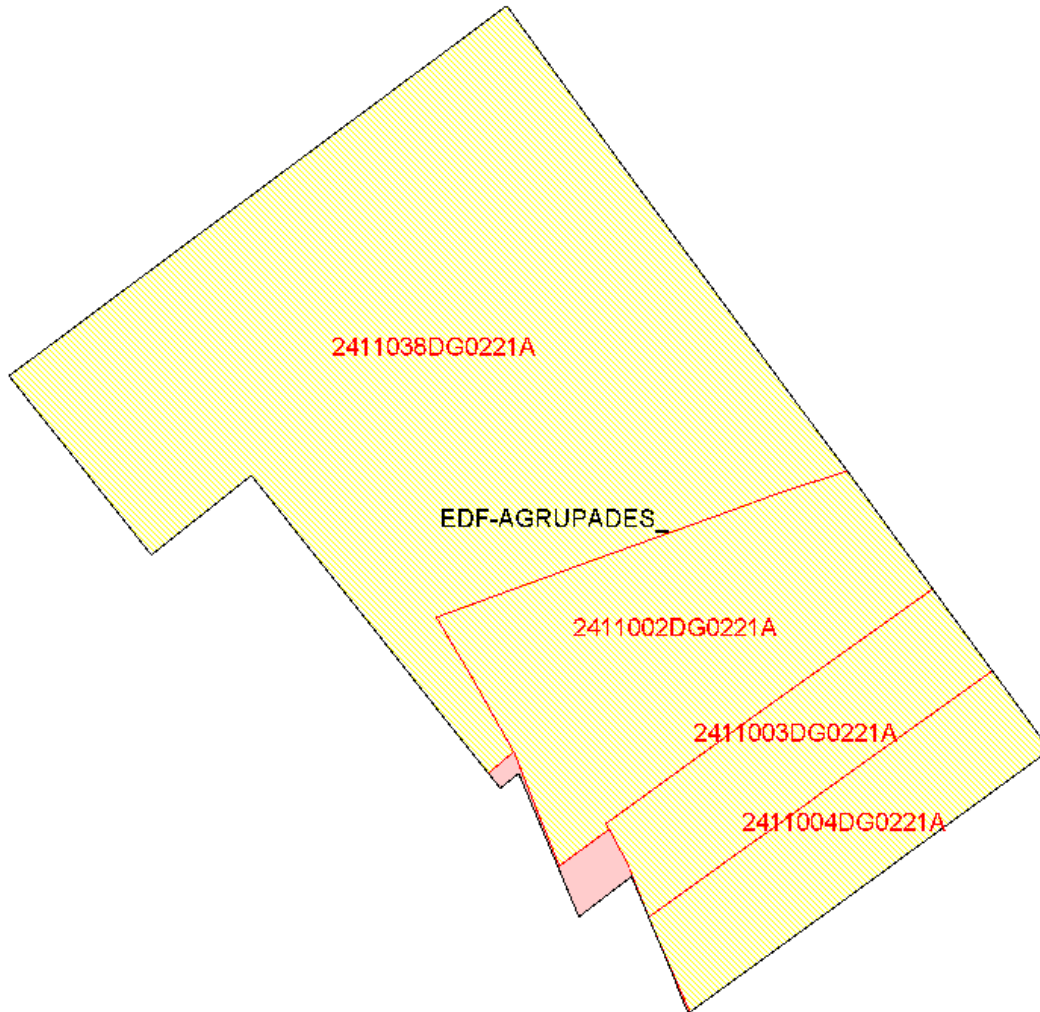
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)

ESCALA 1:500



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CH44DMF38XMA76X5

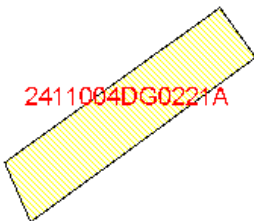
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 2411038DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 27
MANRESA [BARCELONA]

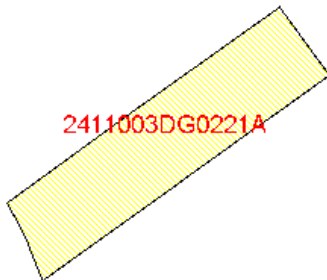
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411004DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 19
MANRESA [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411003DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 21
MANRESA [BARCELONA]

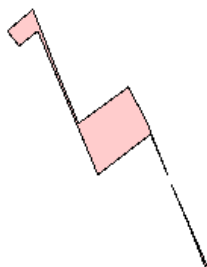
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411002DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MANRESA [BARCELONA]

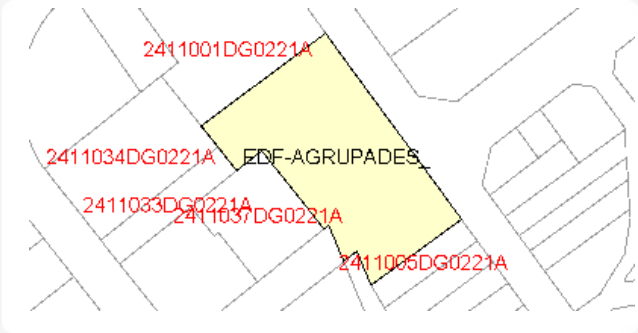
Superficie afectada: 19 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

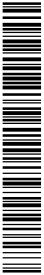
CSV: CH44DMF38XMA76X5

Parcelas **resultantes**



Parcela EDF-AGRUPADES_
Se asignará una nueva RC
superficie 2006 m2

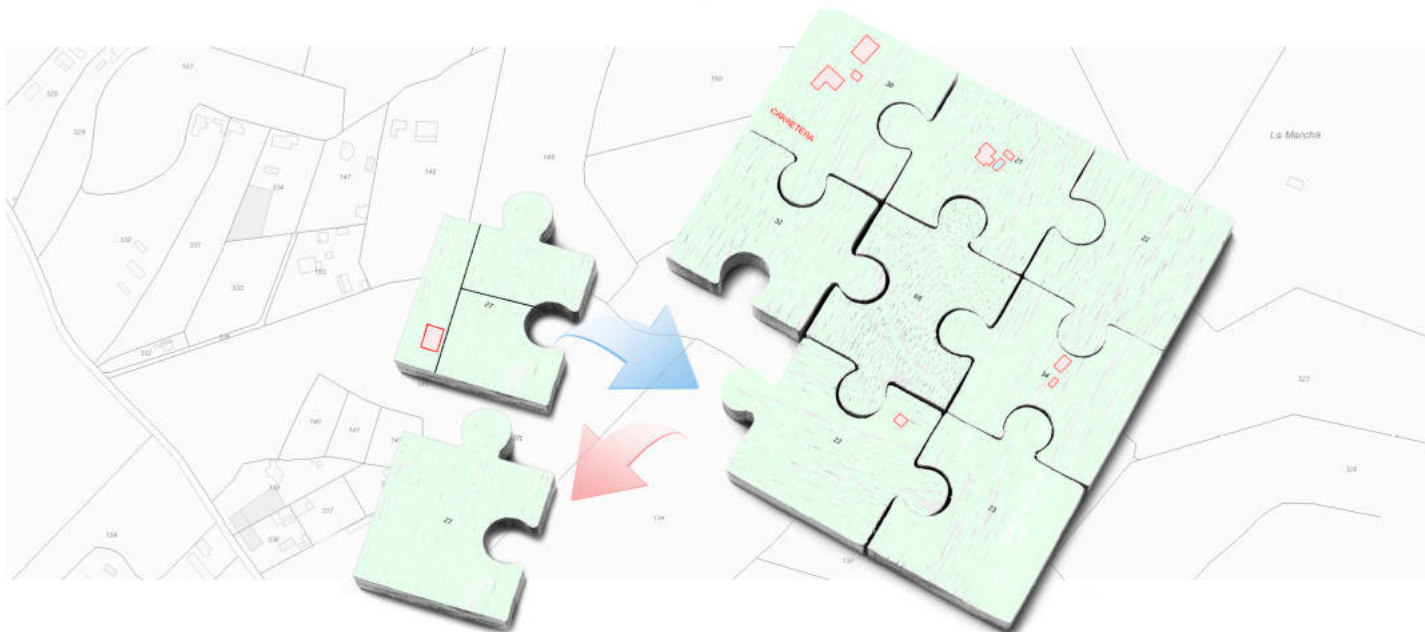
LINDEROS EXTERNOS:
2411034DG0221A
2411033DG0221A
2411001DG0221A
2411037DG0221A
2411005DG0221A



Annex 10: Informe de validació cadastral de les finques de resultat

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AA8M1XD6JXEKC9WX



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN



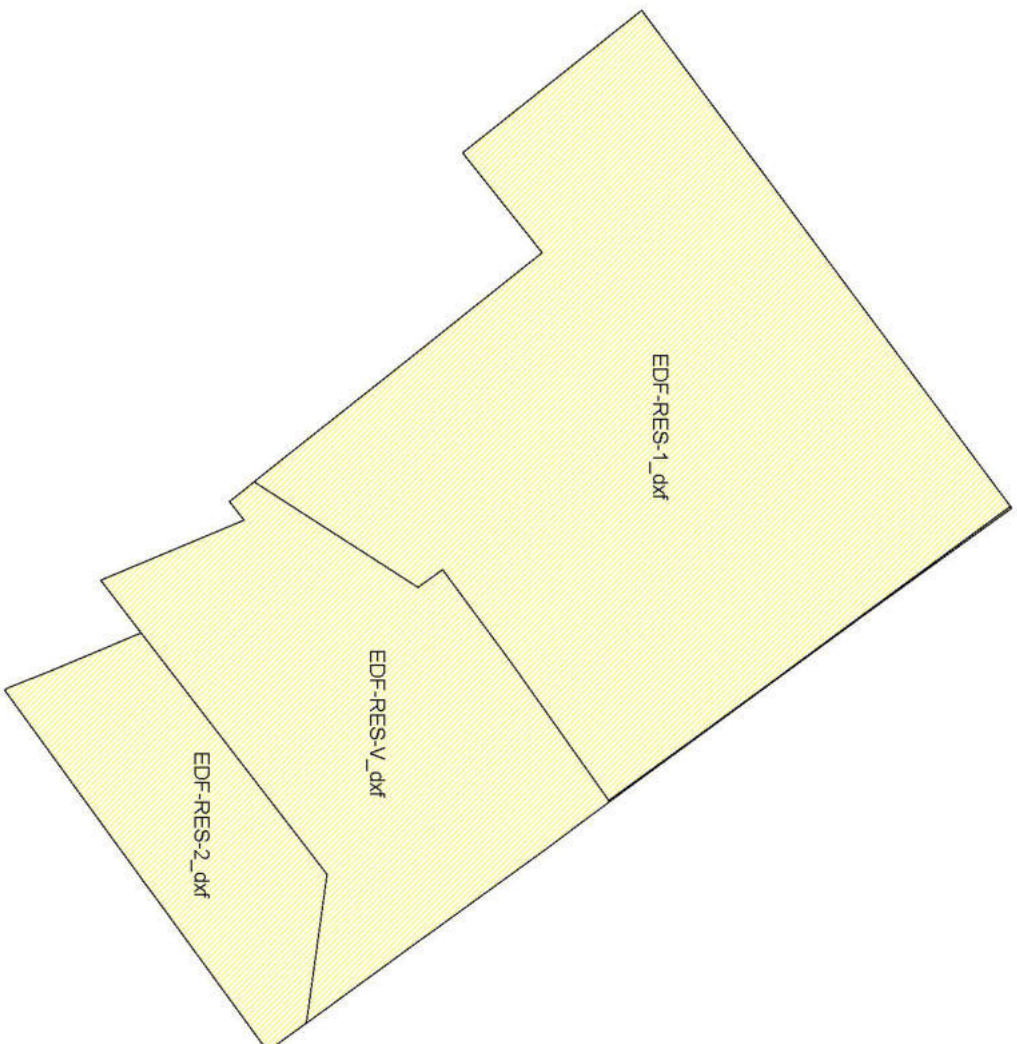
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AA8M1XD6JXEKC9WX

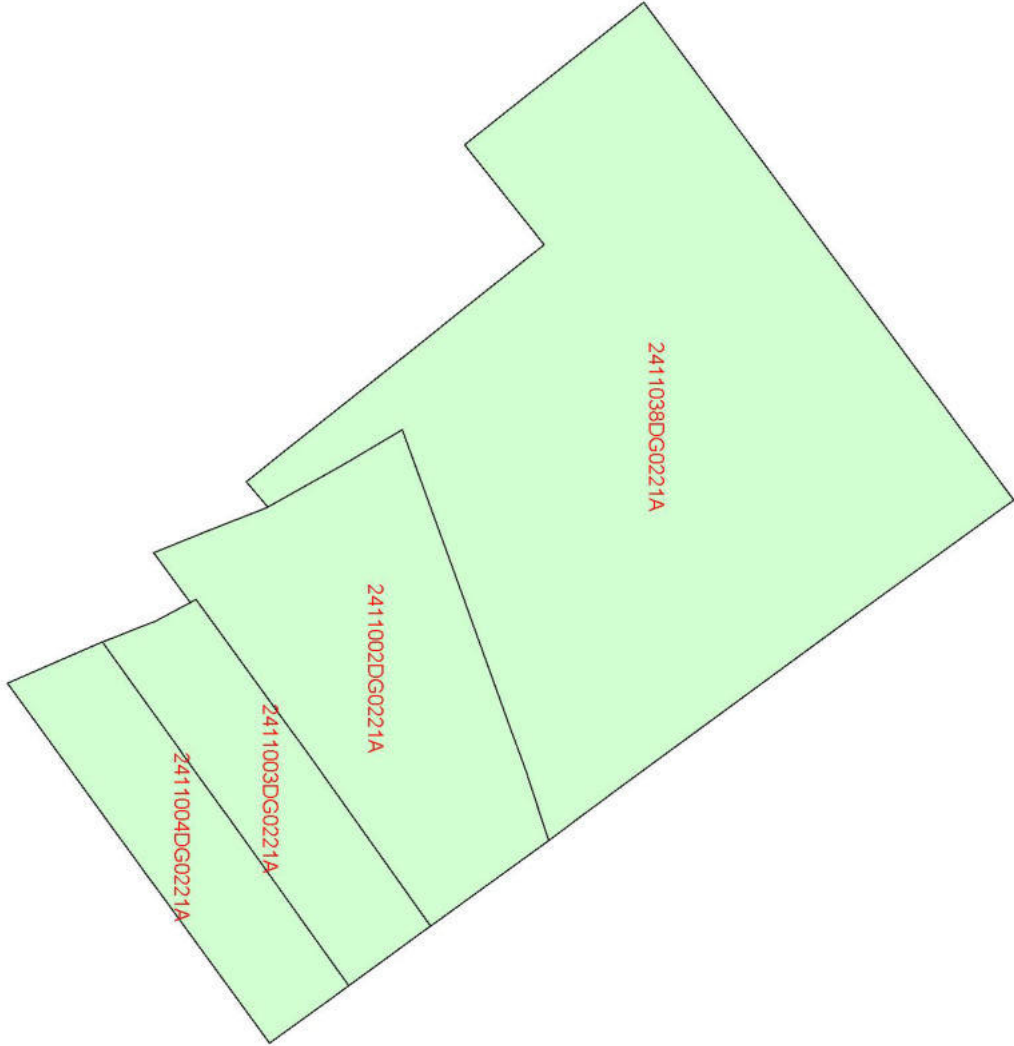
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AA8M1XD6JXEKC9WX

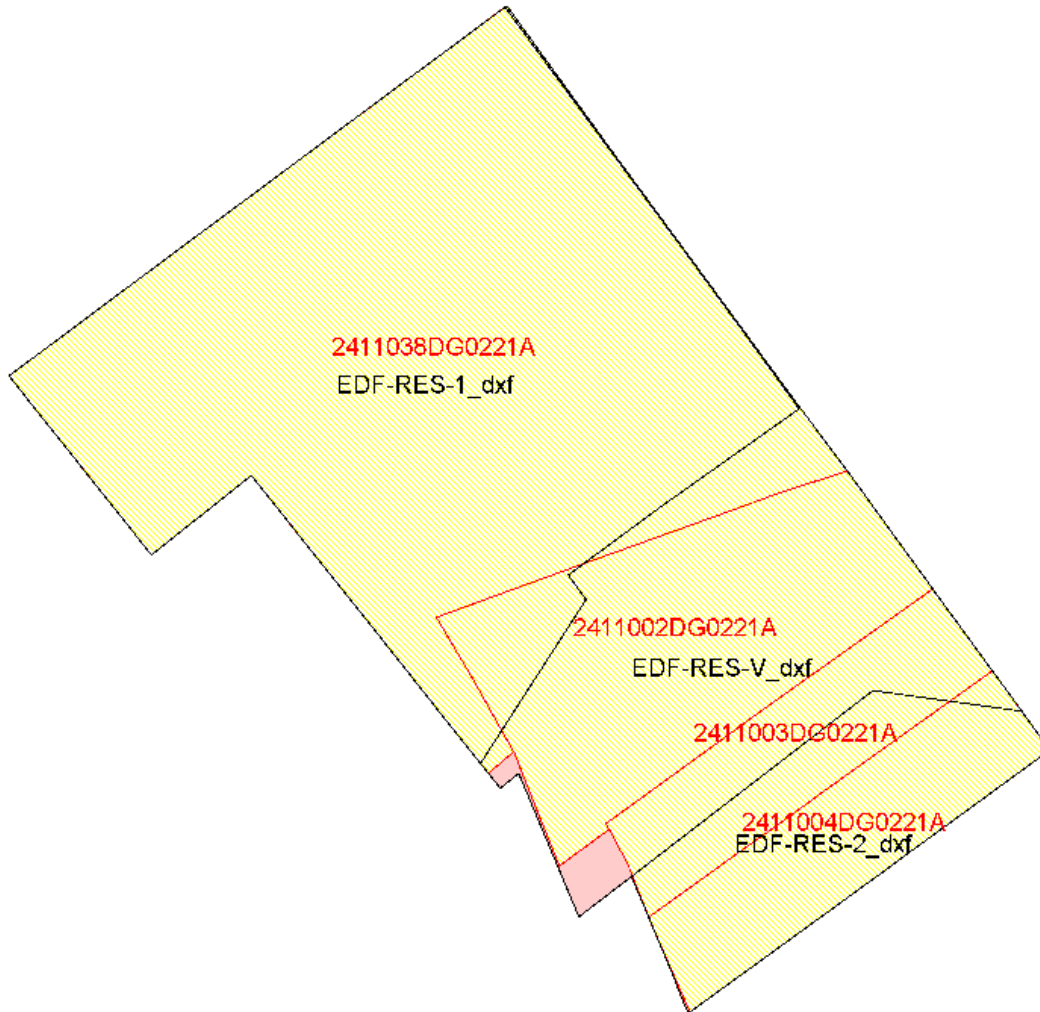
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: MANRESA

(402263 ; 4621019)

(402356 ; 4621019)



(402263 ; 4620935)

(402356 ; 4620935)

ESCALA 1:500



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AA8M1XD6JXEKC9WX

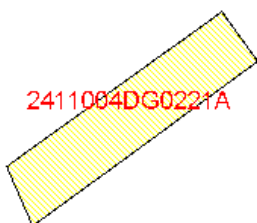
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 2411038DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 27
MANRESA [BARCELONA]

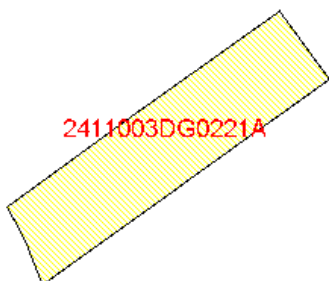
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411004DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 19
MANRESA [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411003DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 21
MANRESA [BARCELONA]

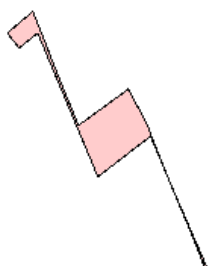
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 2411002DG0221A

Dirección CL FLOR DE LIS 23
MANRESA [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MANRESA [BARCELONA]

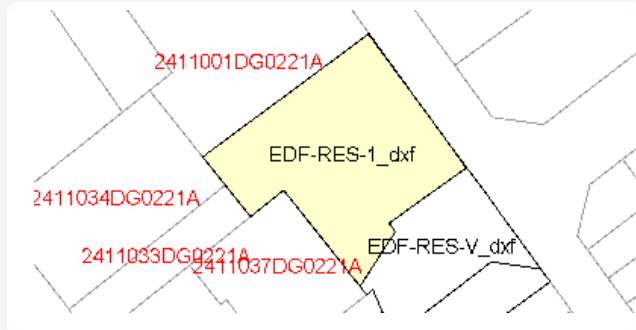
Superficie afectada: 19 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: AA8M1XD6JXEKC9WX

Parcelas resultantes



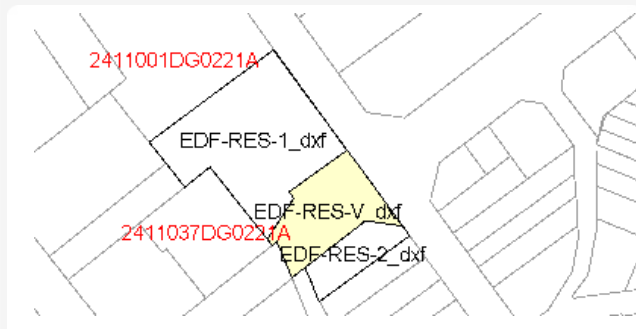
Parcela EDF-RES-1_dxf
Se asignará una nueva RC
superficie 1216 m2

LINDEROS LOCALES:

EDF-RES-V_dxf

LINDEROS EXTERNOS:

2411034DG0221A
2411033DG0221A
2411001DG0221A
2411037DG0221A



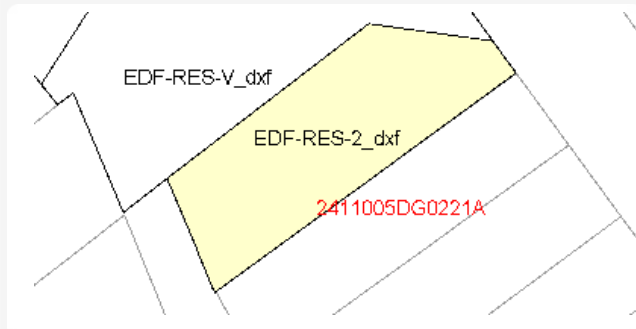
Parcela EDF-RES-V_dxf
Se asignará una nueva RC
superficie 536 m2

LINDEROS LOCALES:

EDF-RES-1_dxf
EDF-RES-2_dxf

LINDEROS EXTERNOS:

2411001DG0221A
2411037DG0221A



Parcela EDF-RES-2_dxf
Se asignará una nueva RC
superficie 255 m2

LINDEROS LOCALES:

EDF-RES-V_dxf

LINDEROS EXTERNOS:

2411005DG0221A

