

Número de Referència: DX7

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

APROVACIÓ INICIAL

RPL 2203

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU† 79 PEDREGAR

Juliol de 2026

Per l'equip redactor

Judit Camprubí i Duocastella, Lletrada. Cap de la Secció de gestió urbanística

Núria Roda i Marín, Tècnica d'Administració General. Gestió urbanística

Maribel Rincon i Garcia, Arquitecta tècnica. Gestió urbanística

Signat electrònicament
per: MARIA ISABEL
RINCON GARCIA
Data: 31/07/2026
13:27:43
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: NURIA RODA
MARIN
Data: 31/07/2026
13:30:07
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: JUDIT CAMPRUBI
DUOCASTELLA
Data: 31/07/2026
13:31:39
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: ROSA GOMA BATRIU
Data: 25/08/2026 13:39:41
Raó: Aprovat inicialment
per la Junta de govern
reservada
en data 25/08/2026
Lloc: Manresa

ÍNDEX GENERAL

I.	MEMÒRIA	4
1.	ANTECEDENTS.....	4
2.	OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	5
2.1	OBJECTE	5
2.2	ÀMBIT	5
2.3	ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA	10
3.	MARC LEGAL	11
4.	SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT	12
5.	RELACIÓ DELS INTERESSATS	21
5.1.	PROPIETARIS	21
5.2.	TITULARS D'ALTRES DRETS I D'INTERESSOS LEGÍTIMS.....	22
6.	CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS	23
6.1	CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS.....	23
6.2	CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DE L'EDIFICACIÓ APORTADA	26
7.	DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS	28
7.1	CàLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS	28
8.	DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES	29
9.	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	38
10.	VALORACIÓ DELS DRETS FINALS.....	39
11.	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	43
12.	VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.....	44
13.	DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	45
14.	INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ	52
14.1.	INDEMNITZACIÓ DE VOLS	53
15.	VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES DESPESES DE GESTIÓ.....	54
15.1.	COSTOS DE GESTIÓ.....	54
15.2.	COSTOS D'URBANITZACIÓ.....	57
16.	EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	58
II.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	60
III.	ANNEX	69

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa (POUM) Text Refós, es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament de Manresa el 21 de setembre del 2017, i se'n va donar conformitat per Resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 28 de setembre següent. El POUM es va publicar al DOGC el 26 d'octubre del 2017 i va definir un polígon d'actuació urbanística, el PAUt 079 Pedregar.

D'acord amb la fitxa del PAUt 079 Pedregar, l'àmbit comprèn les següents finques: Pedregar 11, Botí 10 (Pedregar 13), Pedregar 15 i plaça Pedregar 1.

Comprèn els terrenys vinculats a l'antiga seu de la Cambra de Comerç i Indústria de Manresa, inclosa en el Catàleg de béns protegits amb la fitxa U056, que se situen a l'entorn de la plaça Pedregar i que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb l'objectiu de fixar instruments que possibilitin la rehabilitació d'aquesta part del teixit del nucli antic de la ciutat.

Els objectius de la delimitació són: possibilitar la rehabilitació de l'edifici inclòs en el Catàleg de béns protegits i fixar la disposició d'un espai lliure que connecti el carrer Botí amb el carrer Pedregar.

2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

2.1 OBJECTE

El present projecte de reparcel·lació es redacta per a l'execució del polígon d'actuació urbanística delimitat en el PAUt 079 Pedregar i amb les següents finalitats: la distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística; la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys de cessió obligatòria i la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, així com la seva forma de pagament. Tot això de conformitat amb el que estableixen els articles 124 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.2 ÀMBIT

L'àmbit del present projecte de reparcel·lació comprèn els terrenys delimitats, al Nord, amb el carrer Pedregar; al Sud, amb el carrer d'en Botí; a l'Est, amb la finca situada al carrer Pedregar 7-9; i a l'Oest, amb la plaça Pedregar.

En l'àmbit del present document s'hi ubica un edifici, l'antiga seu de la Cambra de Comerç i Indústria de Manresa, inclosa en el Catàleg de béns protegits amb la fitxa U056, amb tipologia constructiva d'oficines i serveis que s'adaptarà en un futur a edifici d'habitatges. Aquest ús preexistent és compatible amb el planejament vigent i no s'ha d'enderrocar.

L'edifici té la categoria de bé de protecció urbanística BPU, que són aquells béns immobles del Patrimoni Cultural Català, no declarats ni incoats com a BCIN o BCIL que figuren en el catàleg del PEUPM i que es volen protegir, tot entenent que els seus valors responen a un nivell suficient d'interès cultural i d'identitat pel municipi de Manresa.

S'insereix, a continuació, la fitxa del bé del catàleg, que és la següent:

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC,
ARQUEOLÒGIC, PALEONTOLÒGIC, GEOLÒGIC I PAISATGÍSTIC DE MANRESA

Ajuntament  de Manresa

ANTIGA SEU DE LA CAMBRA DE COMERÇ I INDÚSTRIA DE MANRESA

U056

Altres denominacions

LOCALITZACIÓ

Àmbit zonal 1. Nucli Antic i Reforma
Adreça/es Plaça del Pedregar

Codi INE 081136

nº 1

Coordenades UTM x = 402405
y = 4619999

Identificació al plànol 6°
Gràfisme categoria *

Delimitació bé —
Entorn protecció

DADES CADASTRALS Referència cadastral 2404001DG0220A0001QQ

Il·la/Pol. 24040 Parcel·la 01

Titularitat Privada



Plànol de localització



Façana

REGULACIÓ VIGENT

Instrument Pla General de Manresa
Classificació SISTEMES
Qualificació E. EQUIPAMENTS; E.10
Dotacions privades

TIPOLOGIA

Arquitectura residencial urbana

CATALOGACIÓ EXISTENT

Categoria
Procedència
Nº inventari
Nº reg/cat
Data
Altres

CATALOGACIÓ PROPOSADA

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Classificació Edificis
Categoria BPU
Nº catàleg
Nivell prot. Parcial
Altres prot.

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època Neoclassicisme s.XX; Època contemporània. Segle XX
Cronologia 1890 aprox.; reformes: 1945-1955
Autoria reformes: Josep Firmat, arquitecte; MACONSA (Manresana de Construcciones SA)
Context Context urbà típic de nucli antic, amb carrers estrets i cases de veïns de façanes uniformes, pràcticament sense elements decoratius, en l'entorn de la plaça i dels carrers propers, cosa que fa destacar encara més la magnificència d'aquest edifici.
Tipologia/Elements Edifici d'oficines i serveis (fins a 2006 seu de la Cambra Oficial de Comerç i Indústria de Manresa) que s'adaptarà a edifici d'habitatges. La façana respon als criteris de composició

ANTIGA SEU DE LA CAMBRA DE COMERÇ I INDÚSTRIA DE MANRESA

U056

acadèmica amb una marcada simetria en el tractament dels seus elements, amb 6 obertures balconeres per cada planta, quatre portals a la PB i està coronada per una pèrgola a la planta coberta amb grups de dues columnes de fust llis i ordre toscà alineades amb les obertures. Té un sol balcó corregut entre les dues obertures centrals del nivell P1, de més volada que els altres i amb barana de ferro amb elements seriats fets amb motlle. La resta de balcons presenten unes baranes treballades amb elements de fosa, propis de finals del segle XIX i principi del XX. El tractament del parament, arrebossat amb ciment i pintat de color vermellós contrasta amb els brancals i llindes de les portes dels balcons resoltos amb pedra. Els brancals i els arcs rebaixats dels portals de la PB també són de pedra i estan tractats amb motlures. Cal remarcar els tancaments de persianes de llibret a les P1 i P2 i els tancaments de fusta amb vidres geomètrics de la PB. També destaca la cornisa de pedra recolzada sobre cartelles situada entre la P2 i el pòrtic de coberta.

Les façanes laterals mantenen l'arrebossat, el cromatisme i el sòcol de pedra, però no la simetria de les obertures, que responen en part a la lògica de les obertures dels edificis anteriors.

El tractament de tota la façana, reformada entre 1945 i 1955, tenia per objectiu unificar formalment un edifici constituït en base a finques diferents que s'han anat afegint a l'original.

A l'interior destaca la gran escala circular de peces de calcita marró amb barana de balustrada del mateix material.

Ús actual: Públic i administratiu

Ús original/altres: Públic i administratiu. Una part de la finca (antic c. Botí, 12) havia estat d'habitatge

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Exterior:	Bo
Façanes:	Arrebossades en força bon estat i amb sòcol de pedra a la planta baixa.
Cobertes:	Bo, amb terrat i pèrgola, la resta adaptades a la forma dels antics edificis
Obertures:	En bon estat
Jardins/entorn:	La plaça Pedregar i els carrers adjacents s'han d'urbanitzar de nou
Interior:	Bo; Desde que la Cambra va decidir canviar de local no havia afrontat reparacions de l'interior i alguns envans i paviments estan força envellits
Entorn de protecció:	La plaça Pedregar i els carrers adjacents s'han de pavimentar de nou
Situació de risc:	

CATALOGACIÓ

Elements:	Es protegeixen les façanes amb els seus elements constitutius propis i identificadors: fusteries de fusta (segons model original) incloent les persianes de llibret, baranes de fosa, tractament de l'estucat amb les característiques originals, així com les línies de cornisa. Cal mantenir la porta original d'accés, en fusta treballada, així com els elements decoratius del vestibul, el cos de l'escala senyorial interior i els seus tractaments, decoracions i materials.
Entorn protecció:	Vetllar per l'encaix amb els altres immobles que comparteixen el mateix espai de la plaça Pedregar per tal de no desvirtuar les característiques estilístiques de la construcció.
Raons d'incorporació al catàleg:	Es tracta d'un tipus d'arquitectura de estètica historicista que es va reformar a mig segle XX i se li va afegir elements més o menys coherents com el pòrtic del terrat. La resta de la façana, pràcticament com l'original de 1925, està molt ben resolta des del punt de vista estilístic, compositiu i d'encaix amb l'espai urbà del nucli antic al que s'afegien nous edificis de caire burgès en aquest període de primers de segle XX.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Data impressió: 11/04/2011

Fitxes de béns arquitectònics

Pàgina 224 de 790

ANTIGA SEU DE LA CAMBRA DE COMERÇ I INDÚSTRIA DE MANRESA

U056

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el PGM
Exterior	No es permet la modificació
Façanes	Manteniment i conservació
Cobertes	Manteniment i conservació de la característica forma del terrat
Obertures	Manteniment i conservació dels eixos de composició, dimensió de les obertures i del tipus de tancaments i de les persianes de llibret
Interior	Es permet la modificació amb respecte pels valors i els elements catalogats; Cal conservar el cos d'escala i, possiblement, restaurar la resta dels forjats.
Entorn de protecció	Millora del seu entorn urbà, especialment dels edificis més degradats de la plaça Pedregar
Altres intervencions	L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat. En aquest cas qualsevol proposta plantejada haurà de ser avaluada, de manera especial, per la Comissió Municipal del Patrimoni Cultural (CMPM)
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Inf. històrica	La Cambra de Comerç i Indústria de Manresa és una institució corporativa d'adscripció obligatòria com les que funcionen a les principals ciutats catalanes i espanyoles. En absència d'una patronal forte, la Cambra ha fet les funcions d'associació empresarial de la comarca de Bages. Es va fundar el 1906 i el 1923 va adquirir l'edifici de la seva seu social, que es va ampliar i reconstruir a partir de 1945, donant-li la fesomia que es pot observar avui dia. Abans de la restauració, tenia les obertures de la PB amb llinda plana, no tenia la característica pèrgola del terrat, sinó que estava cobert amb teulada tradicional, la façana tenia un estucat en fred amb forma de carreus però només la principal i les baranes dels balcons, de forja, tenien més ornamentació.
Bibliografia	- CAMPRUBÍ, Josep, Trajectòria d'una institució. Cambra Oficial de Comerç i Indústria, 1906-1990, COCIM, Manresa, 1990. - RUBÍ, Maria Gemma; VIROS, Lluís, La Cambra de Comerç i Indústria de Manresa (1906-2006), cent anys d'impuls econòmic, COCIM i Angle Editorial, Manresa, 2006.
Observacions	
Data de redacció:	1/7/2010

ANTIGA SEU DE LA CAMBRA DE COMERÇ I INDÚSTRIA DE MANRESA

U056



Vista aèria
Bing Maps



Detall de la cantonada

L'aprofitament que actualment existeix en aquest edifici es manté al ser un edifici catalogat. Tanmateix, de conformitat amb el que estableix l'art. 133.2.b) del RLU, es considera procedent adjudicar la finca amb l'edificació a la persona titular originària que participarà a la reparcel·lació amb els drets que li atorga el planejament que s'executa.

El Pla d'ordenació l'inclou en un àmbit amb la finalitat de fixar instruments que possibilitin la rehabilitació d'aquesta part del teixit del nucli antic de la ciutat.

Objectius

Possibilitar la rehabilitació de l'edifici inclòs en el Catàleg de béns protegits.

Fixar la disposició d'un espai lliure que connecti el carrer Botí amb el carrer Pedregar.

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

2.3 ESTAT ACTUAL I TOPOGRAFIA

Topografia

L'àmbit del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística se situa en uns terrenys amb doble pendent descendent en direcció nord-sud i est-oest, en la direcció nord-sud la pendent és aproximadament de quatre metres i mig per l'est i dos metres per l'oest; en la direcció est-oest la pendent és aproximadament de cinc metres pel nord i dos metres i mig pel sud.

3. MARC LEGAL

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

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU, consolidat amb les diferents modificacions introduïdes.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant RLU.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, en endavant TRLSRU.
- Reial Decret 1093/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, en endavant Reial Decret 1093/1997.
- Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en endavant Llei 13/2015.
- Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, d'ara endavant RVLS.
- La resta de legislació que li resulti d'aplicació.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA: PLANEJAMENT VIGENT

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

PAU 079 PEDREGAR

DADES DE PLANEJAMENT

	m²	%
Sistema viari	0,00	0,00
Espais lliures	163,30	27,36
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	163,30	27,36
Sostre màxim edificable	2.024,00	100,00
Habitatge	1.590,00	78,56
Terciari	434,00	21,44
Nombre màxim habitatge lliure	12	
Nombre mínim habitatge HPO	5	
Total sòl aprofitament privat	433,64	72,64
Total sector	596,94	100,00

Un recent amidament ha permès constatar que la superfície real del polígon és de 601,03 m² de tal manera que els paràmetres de qualificacions i zonificació real són els següents:

PAU 079 PEDREGAR

DADES DE PLANEJAMENT

	m²	%
Sistema viari	4,53	0,75
Espais lliures	167,13	27,81
Equipament	0,00	0,00
Total sòl públic	171,66	28,56
Sostre màxim edificable	2.019,37	100,00
Habitatge	1.590,00	78,74
Terciari	429,37	21,26
Nombre màxim habitatge lliure	12	
Nombre mínim habitatge HPO	5	
Total sòl aprofitament privat	429,37	71,44
Total sector	601,03	100,00

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

ZONA DE CENTRE HISTÒRIC (CLAU 1.1)

Article 178. Definició

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

Article 179. Subzones

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

Subzona 1.1a usos mixtes

Subzona 1.1b usos terciaris

Article 180. Regulació de l'ordenació

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

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer, d'acord amb el que es fixa al **CAPÍTOL 1 del TÍTOL 9. *Error! Reference source not found.***

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

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

Article 181. Condicions de la parcel·la

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

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

Article 182. Condicions generals de l'edificació

Cobertes

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

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

Cossos i elements sortints

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

Condicions d'integració ambiental

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

Condicions especials per a determinats fronts

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

Article 183. Condicions específiques per a actuacions de gran rehabilitació

Alineació històrica

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

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

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

Fondària històrica

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

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

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

Alçària de l'edificació

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

Sostres intermedis

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

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

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

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

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

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

Alineació de façana

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

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

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

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

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

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

Fondària edificable

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

Alçària reguladora i cotes de coronament de l'edificació

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

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

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

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

Alçària de les plantes

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

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

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

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

Article 187. Projectes d'enderroc

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les condicions dels punts anteriors es fan extensives a aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.

[...]

QUADRE USOS ZONES RESIDENCIALS

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

ús admès
1 ús admès amb condicions

- Admès amb les condicions per a l'ús habitatge definides en la regulació específica de la zona.
- L'ús habitatge no s'admet en planta baixa, i de forma extensiva aquells usos en planta baixa o soterrani assimilables a l'ús d'habitatge tals com les unitats habitacionals d'ús privatiu dels usos hotel·ler, residencial especial i apartament turístic, inclòs l'habitatge turístic.
- En planta baixa i planta soterrani, admès l'ús habitatge amb les condicions definides en la regulació específica de la zona.
- S'admet l'ús bifamiliar, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.
- L'ús recreatiu, en aquelles implantacions que no disposin d'un accés des de carrers d'amplada superior a catorze metres (14 m), només s'admet amb aforaments inferiors a 100 persones.
- L'ús estació de servei només admès en la modalitat de càrrega elèctrica.
- Admès l'ús de serveis funeraris sense incineració.
- L'ús de magatzem queda restringit a les implantacions de superfície inferior a 200 m² i una densitat de càrrega de foc ponderada i corregida (Qs) aportada pels productes emmagatzemats de fins a 850 MJ/ m².
- L'ús de taller de reparació de vehicles queda restringit a les branques no compreses en carrosseria i pintura.

- 10- L'ús d'aparcament no podrà tenir l'accés per carrers que tinguin la consideració d'eixos cívics (a1) segons s'indiqui als plànols del POUM, amb excepció d'aquells accessos preexistents, que per raó de la seva gran capacitat, s'identifiquin gràficament.
- 11- L'ús de gestió de residus limitat al reciclatge de consumibles informàtics, triatge de roba, i altres similars que no suposin impacte ni molèstia en l'entorn residencial.

[...]

REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 56. Definició i regulació general

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

Article 57. Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals aquells que integren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell local, l'estructura definida pels sistemes generals.
3. La distinció entre sistemes generals i locals s'estableix únicament als efectes de diferenciar el seu àmbit de servei, i fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim que és el mateix en ambdós casos.

Article 58. Identificació dels sistemes

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

A/a Sistema d'infraestructures de comunicació

A.1 Viari

A.1a Xarxa viària territorial

A.1b Xarxa viària local

A.1c Xarxa de camins rurals

a. Recorreguts per a vianants

a.1 Eixos cívics i places

a.2 Itineraris de vianants

a.3 Passatges

A.2 Ferroviari

A.3 Estació d'autobusos

A.4 Aparcaments

C Sistema d'infraestructures de serveis

C.1 Serveis tècnics

C.2 Serveis mediambientals

D Sistema d'espais lliures

D.1 Parcs territorials

D.1a Parc del Cardener

D.1b Parc de l'Agulla

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

D.2 Parc urbà

D.3 Places i jardins urbans

D.4 Protecció de sistemes

E Sistema d'equipaments

F Sistema d'habitatge dotacional

H Sistema hidràulic

S Sistema de la sèquia

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

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

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable, o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació de sòl. En sòl urbà el desenvolupament de les seves determinacions es realitzarà, si escau, mitjançant els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística.
2. Es podran vincular sòls reservats a sistemes urbanístics d'acord amb el que preveu el RLUC en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit.
3. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

Article 60. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que determina la present normativa del POUM i la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Ajuntament mitjançant les cessions obligatòries que imposa la legislació urbanística vigent i d'acord amb les determinacions del POUM o per expropiació forçosa en els casos i condicions previstos per la legislació vigent. En aquest sentit, la qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix la legislació vigent.
3. En els sòls i subsòls qualificats de sistemes de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre títol habilitant, en les condicions i el procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord en els sòls qualificats de sistema o bé en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, a l'obtenció de la corresponent llicència o tramitació administrativa d'un projecte d'obres d'iniciativa pública, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin.

CAPÍTOL 2. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 61. Definició

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

Article 62. Tipus

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

- A.1 Viari
 - A.1a Xarxa viària territorial
 - A.1b Xarxa viària local
 - A.1c Xarxa de camins rurals
 - a Recorreguts per a vianants
 - a.1 Eixos cívics i places
 - a.2 Itineraris de vianants
 - a.3 Passatges
- A.2 Ferroviari
- A.3 Estació d'autobusos
- A.4 Aparcaments

Article 63. Regulació

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

[...]

SECCIÓ 3. RECORREGUTS PER A VIANANTS (CLAU a)

Article 76. Definició

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

Article 77. Subclaus

Es defineixen les subclaus següents:

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

Article 78. Règim general

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

Article 79. Condicions d'ús

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

[...]

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

Article 136. Definició

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

Article 137. Titularitat

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

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

Article 138. Règim general

En l'obtenció, projecció, finançament, ús, explotació i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes establerts en aquestes normes i els que fixin els plans parcials, plans de millora urbana, o especials que els desenvolupin.

Article 139. Condicions d'ús

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

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

Article 140. Condicions d'ordenació i d'edificació

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

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

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

[...]

5. RELACIÓ DELS INTERESSATS

En compliment d'allò disposat a l'article 129 TRLU, i d'acord amb el que determina l'article 145 RLU, es consideren interessades les següents persones:

- Les persones propietàries de terrenys inclosos en el polígon
- Les persones titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució
- Les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

En segon terme, hem de dir que un cop revisat el Registre de la Propietat, d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, en especial l'article 3, es considera titular qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui públicament i notòriament.

D'acord amb allò que prescriu l'article 132.1 RLU, mitjançant resolució de 7 de març de 2022, es va fer públic l'inici de l'expedient de reparcel·lació, requerint a les persones propietàries i titulars dels drets afectats perquè aportessin els títols de propietat de què disposessin i declarassin les situacions jurídiques que afectaven a les seves finques. Algunes persones propietàries han fet ús d'aquest dret. A la vegada es va sol·licitar al Registre de la Propietat la certificació de domini i càrregues de les finques incloses dins l'àmbit, tal i com ho preveu l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. L'esmentat certificat va ser emès en data 8 d'abril de 2022, i posteriorment renovat i actualitzat en data 8 d'abril de 2025, de manera que manté la seva plena vigència.

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

5.1. PROPIETARIS

TAULA N° 1

	PROPIETARI	ADREÇA	FINCA	PERCENTATGE	NÚM. FINCA REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL
1	GLOBAL LICATA, SA A88203542	C/ SERRANO 26, 6ª PLANTA 28001 MADRID	A	100%	5046	24 040 01
2	BANCO SANTANDER, SA A39000013	Pº de PEREDA 9 - 12 39002 SANTANDER	B	100%	4718	24 040 02
3	DIVARIAN PROPIEDAD, SA A81036501	C/ SERRANO 26, 6ª PLANTA 28001 MADRID	C	100%	34635	24 040 03
4	GRAMINA HOMES, SL B88367727	Av Burgos 12, 15a 28036 MADRID	D	100%	5102	24 040 04

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

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

• 5.2.1.- TITULARS DE DRETS REALS

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

- A39000013 BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A, (avui BANCO SANTANDER, SA) titular registral de la HIPOTECA constituïda sobre la finca B.

• 5.2.2.- TITULARS D'INTERESSOS LEGÍTIMS

A continuació es transcriuen les persones titulars d'altres interessos dins l'àmbit de reparcel·lació tot i no ser propietaris o titulars de drets reals sobre les finques de l'àmbit.

- P0811200E AJUNTAMENT DE MANRESA, com a Administració actuant (art. 13 RLU)
- S0811001G GENERALITAT DE CATALUNYA, dret de tanteig i retracte sobre finques A i C

• 5.2.3.- PERSONES AFECTADES

Així mateix, sense ser titulars de drets legítims dels recollits a l'article 129 TRLU, consten com a ocupants no legals de la finca C les persones que es relacionen:

- 3630 HASSAN AMROUSSI,
- 9058 NAJAT BAZZAH
- 6981 IMRANE AMROUSSI
- 6075 DINA AMROUSSI
- 616 MOHAMED LOULOUH
- 4841 SALIHA HANTOZ
- 4218 BASMA LOULOUH
- 7894 AHMED LOULOU
- 8598 YASSER LOULOUH

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

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb l'article 126 apartat a) del Text refós de la Llei d'urbanisme i 133.1 del seu Reglament, tenint en compte que el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i al percentatge d'aportació de l'edifici preexistent.

En aquest polígon d'actuació es dona la circumstància que hi ha un edifici catalogat, inclòs en el Catàleg de béns protegits amb la fitxa U056, que es mantindrà, així als propietaris que aportin aquest edifici se li sumarà en el percentatge d'aportació per sòl, el percentatge pel valor actual del sostre aportat.

La data per a determinar el dret de les persones propietàries afectades serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació, sens perjudici del compliment de l'article 131.1 RLU, segons el qual les valoracions contingudes al Projecte de reparcel·lació s'actualitzaran en l'aprovació definitiva del document, d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs de sis mesos des de la data d'aprovació inicial.

La data de referència de les valoracions contingudes en el present projecte de reparcel·lació és la de l'any 2026. El valor de referència està constituït pel mòdul de valor en venda d'habitatge lliure de nova construcció en el municipi de Manresa, d'acord amb l'estadística publicada per l'Agència Tributària de Catalunya: Valors Bàsics dels Immobles Urbans per a l'any 2026, en ser aquesta la darrera dada publicada en el moment de redactar-se el document definitiu.

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

L'article 23.1 del Text refós de la Llei de sòl, RD Legislatiu 7/2015, de 30 de d'octubre (en endavant TRLS), com també l'article 127.c) TRLU, disposen que els instruments de distribució de beneficis i càrregues produeixen l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris i l'Administració, a qui correspon el ple domini, lliure de les càrregues dels terrenys als quals es refereixen les lletres a) i b) de l'article 18.1 TRLS. L'article 23 TRLS continua establint que, si procedeix la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per una actuació, s'entendrà que el titular del sòl de què es tracti aporta tant la superfície sobre rasant com la del subsòl o vol que d'ell es segregui.

6.1 CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DELS TERRENYS APORTATS

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

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

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

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

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

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

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

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

L'art. 22.3 del RVLS disposa que la valoració dels sòls amb càrregues o urbanització pendents descomptarà del valor del sòl obtingut d'acord amb l'art. 22.1 del mateix RVLS, la totalitat de les despeses pendents més el benefici empresarial, d'acord amb la següent equació:

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

essent:

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

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

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

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

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

essent:

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

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

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

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

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

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

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

essent:

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

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

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

TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.

Aquest valor s'obté a partir de l'última referència publicada pel Banc d'Espanya sobre el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys. A juny de 2026, aquest valor és del 2,823 % (0,02823).

PR: Prima de risc en tant per u.

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

De conformitat amb l'article 37.1.c TRLS, les despeses a considerar són els deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista. L'article 120 TRLU enumera les despeses d'urbanització a càrrec de les

persones propietàries, que podem agrupar en costos d'urbanització, indemnització i despeses de gestió. Els costos d'urbanització s'obtindran a partir de la previsió que formula el projecte d'urbanització aprovat.

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

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

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

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

6.2 CRITERIS I JUSTIFICACIÓ DEL CàLCUL DEL VALOR DE L'EDIFICACIÓ APORTADA

Es valora com a increment del percentatge d'aportació l'edificació situada a la plaça Pedregar 1, l'ANTIGA SEU DE LA CAMBRA DE COMERÇ I INDÚSTRIA DE MANRESA. Edifici catalogat amb l'epígraf U056.

D'acord amb l'article 18 del Reial decret 1492/2011, per valorar una construcció amb independència del sòl s'aplica la fórmula següent:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

Sent:

V = valor de la construcció.

V_R = valor de reposició en brut.

V_F = valor de la construcció al final de la seva vida útil

β = coeficient corrector per antiguitat i conservació

Sostre finca situada a la plaça Pedregar 1	= 1.779,58 m ² st
Sostre finca situada al carrer Pedregar 15	= 124,00 m ² st
Total	= 1.903,58 m ² st

Mòdul BEC oficines 2n trimestre 2026	= 1.499,41 m ² st
Coefficient majorat tipologia i qualitat edifici catalogat	= 1,05
β = 75 anys d'antiguitat i conservació deficient	= 0,8281

$$\begin{aligned}
 V_R &= 1.499,41 \times 1,05 &= 1.574,38 \text{ €/m}^2\text{st} \\
 V &= 1.574,38 - (1.574,38 - 157,44) \times 0,8281 &= \mathbf{401,01 \text{ €/m}^2\text{st}} \\
 \text{Valor edificació pl Pedregar 1} &= 1.779,58 \text{ m}^2\text{st} \times 401,01 \text{ €/m}^2\text{st} &= 713.630,19 \text{ €} \\
 \text{Valor edificació Pedregar 15} &= 124,00 \text{ m}^2\text{st} \times 401,01 \text{ €/m}^2\text{st} &= 49.725,30 \text{ €} \\
 \mathbf{Total} &&= \mathbf{763.355,49 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

D'acord amb els criteris exposats, s'ha procedit a calcular el valor del sòl pel mètode residual estàtic que es detalla més endavant, detallat en l'apartat 10. Valoració dels drets finals.

7. DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS

7.1 CÀLCUL DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I DRETS INICIALS

Com s'ha avançat, d'acord amb els articles 126 TRLU i 133 RLU, el dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística i al percentatge que es deriva de l'aportació de l'edifici situat sobre les finques A i B.

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

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

TAULA N° 2

PROPIETARI	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE APORTADA	% APORTACIÓ SÒL	DRETS INICIALS SÒL	DRETS INICIALS CONSTRUC	DRETS SÒL + CONSTRUC	%SÒL + CONS APORTACIÓ	% PARTICIPACIÓ	DRETS TOTALS
Administració actuant Aj								10,00	139.628,30
GLOBAL LICATA, SA	A	370,85	61,70	390.531,55	713.630,19	1.104.161,74	79,08	71,17	993.745,57
BANCO SANTANDER, SA	B	46,09	7,67	48.536,06	49.725,30	98.261,36	7,04	6,33	88.435,22
DIVARIAN PROPIEDAD, SA	C	106,27	17,68	111.909,90		111.909,90	8,01	7,21	100.718,91
GRAMINA HOMES, SL	D	77,82	12,95	81.950,02		81.950,02	5,87	5,28	73.755,02
TOTAL		601,03	100,00	632.927,54	763.355,49	1.396.283,03	100,00	100,00	1.396.283,03

8. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES FINQUES APORTADES

Les finques aportades en el present projecte de reparcel·lació es corresponen a la descripció registral de cadascuna d'elles, tenint en compte que s'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997 a portar a terme:

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

ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. De conformitat amb el previst en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, es considera que en cap de les finques aportades que es relacionen a continuació s'ha desenvolupat cap activitat potencialment contaminant del sòl, establertes a l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

Aquestes activitats potencialment contaminants estan establertes a l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats. Aquesta manifestació es recull, en primera instància, respecte de les finques aportades al projecte de reparcel·lació, i per subrogació real i física a les corresponents parcel·les resultants. Tanmateix, durant el termini d'informació pública es requerirà als propietaris de les finques aportades a aquest projecte de reparcel·lació que notifiquin a l'Ajuntament, de manera expressa, si s'ha realitzat o no en les mateixes alguna activitat potencialment contaminant del sòl, fent constar que en cas de no efectuar cap manifestació en aquest sentit s'entendrà que es dona la conformitat al recollit en aquest projecte de reparcel·lació. En tot cas, serà d'aplicació l'establert a l'article 127.3 del RLU i de la normativa medioambiental vigent.

La descripció de cadascuna de les finques aportades és la següent:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINCA APORTADA

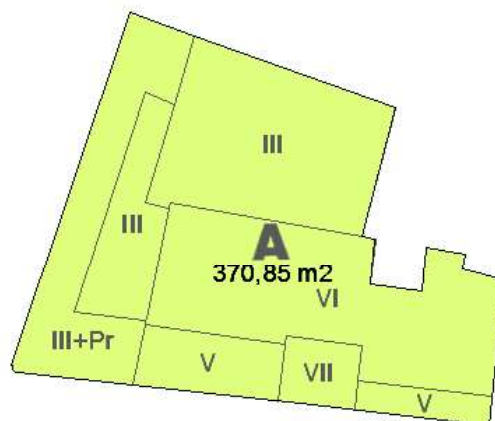
FINCA LLETRA	A
REFERÈNCIA CADASTRAL	2404001DG0220A0001QQ

DADES PERSONALS

PROPIETARI	
NOM	GLOBAL LICATA, SA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Plaça del Pedregar 1
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	370,85 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa situada a la plaça Pedregar 1, anomenada Antiga Seu de la Cambra de Comerç i Indústria de Manresa amb el codi U056 en el Pla especial de patrimoni (PES 0804), ocupa una superfície de terreny de 370,85 m ² i edificada amb cossos amb número de plantes variables, amb una superfície total construïda de 1.779,58 m ² .



CONSTRUC. EXISTENTS	Casa edificada amb cossos amb número de plantes variables.
ELEMENTS AFECTATS	

TERMENERS

NORD	Amb el carrer Pedregar.
SUD	Amb el carrer Botí.
EST	Amb la finca situada al carrer Pedregar 15, amb referència cadastral 24 040 02, propietat del BANCO SANTANDER, SA i amb la finca situada al carrer Botí 10, amb referència cadastral 24 040 03, propietat de DIVARIAN PROPIEDAD, SA.
OEST	Amb la plaça Pedregar.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402308.0290	4619787.1270	402308.3396	4619786.7328	402308.2056	4619786.8226	402308.1194	4619786.9590
402314.5350	4619806.3630	402308.3331	4619786.7355	402308.2007	4619786.8277	402308.1170	4619786.9657
402318.0028	4619805.1226	402308.3266	4619786.7383	402308.1959	4619786.8329	402308.1147	4619786.9724

402329.0139	4619801.1840	402308.3202	4619786.7412	402308.1912	4619786.8382	402308.1126	4619786.9791
402327.1381	4619794.1825	402308.3138	4619786.7443	402308.1866	4619786.8436	402308.1106	4619786.9859
402327.8581	4619794.0525	402308.3075	4619786.7474	402308.1821	4619786.8490	402308.1086	4619786.9927
402327.5981	4619791.5725	402308.3012	4619786.7507	402308.1777	4619786.8545	402308.1069	4619786.9995
402330.4081	4619791.1525	402308.295	4619786.7541	402308.1734	4619786.8601	402308.1052	4619787.0064
402330.6881	4619793.5825	402308.2889	4619786.7576	402308.1692	4619786.8658	402308.1037	4619787.0133
402332.8381	4619793.2225	402308.2828	4619786.7612	402308.1651	4619786.8716	402308.1023	4619787.0202
402332.6681	4619792.4125	402308.2768	4619786.7649	402308.1611	4619786.8774	402308.1010	4619787.0272
402334.9161	4619791.7579	402308.2708	4619786.7687	402308.1572	4619786.8833	402308.0998	4619787.0341
402334.1303	4619783.8530	402308.2650	4619786.7727	402308.1535	4619786.8893	402308.0988	4619787.0411
402323.8344	4619785.0280	402308.2592	4619786.7767	402308.1498	4619786.8953	402308.0979	4619787.0481
402314.6593	4619786.0490	402308.2534	4619786.7808	402308.1462	4619786.9015	402308.0971	4619787.0552
402308.4003	4619786.7140	402308.2478	4619786.7851	402308.1428	4619786.9076	402308.0965	4619787.0622
402308.3934	4619786.7156	402308.2422	4619786.7894	402308.1395	4619786.9139	402308.0960	4619787.0693
402308.3866	4619786.7173	402308.2367	4619786.7939	402308.1363	4619786.9202	402308.0956	4619787.0763
402308.3798	4619786.7192	402308.2313	4619786.7984	402308.1331	4619786.9265	402308.0953	4619787.0834
402308.3730	4619786.7211	402308.2260	4619786.8031	402308.1302	4619786.9329	402308.0952	4619787.0904
402308.3662	4619786.7232	402308.2207	4619786.8078	402308.1273	4619786.9394	402308.0952	4619787.0975
402308.3595	4619786.7254	402308.2156	4619786.8127	402308.1245	4619786.9459	402308.0953	4619787.1046
402308.3528	4619786.7278	402308.2105	4619786.8176	402308.1219	4619786.9524	402308.0290	4619787.1270
402308.3462	4619786.7302						

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	359,00 m ²
TOM	2645
LLIBRE	1274
FOLI	119
FINCA	5046
INSCRIPCIÓ	24
TÍTOL	Per aportació segons escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, Antonio Morenés Giles, el 24 de juny de 2019 sota el número de protocol 2459 que va motivar, amb data 26 d'agost de 2019 la inscripció 24a.
DRETS I CÀRREGUES	Limitació: subjecta al dret de tanteig i retracte de la GENERALITAT DE CATALUNYA en haver-se adquirit en un procediment d'execució hipotecària.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS	AL SR. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, se sol·licita
REGISTRADOR	DE LA del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca
PROPIETAT	registral de 11,85 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 370,85 m ² , operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINCA APORTADA

FINCA LLETRA	B
REFERÈNCIA CADASTRAL	2404002DG0220A0001PQ 2404002DG0220A0002AW

DADES PERSONALS

PROPIETARI	
NOM	BANCO SANTANDER, SA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Pedregar 15
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	46,09 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa situada al carrer Pedregar 15, ocupa una superfície de terreny de 46,09 m ² i edificada en soterrani, planta baixa i dos pisos, amb una superfície total construïda de 124,00 m ² .



CONSTRUC. EXISTENTS	Casa en soterrani, planta baixa i dos pisos.
ELEMENTS AFECTATS	

TERMENERS

NORD	Amb el carrer Pedregar.
SUD	Amb la finca situada a la plaça Pedregar 1, amb referència cadastral 24 040 01, propietat de GLOBAL LICATA, SA.
EST	Amb la finca situada al carrer Botí 10, amb referència cadastral 24 040 03, propietat de DIVARIAN PROPIEDAD, SA.
OEST	Amb la finca situada a la plaça Pedregar 1, amb referència cadastral 24 040 01, propietat de GLOBAL LICATA, SA.

COORDENADES GEOREFERENCIADES

402329.0139	4619801.1840	402330.4081	4619791.1525	402334.5904	4619799.7770	402333.9005	4619799.4394
402327.1381	4619794.1825	402330.6881	4619793.5825	402334.3924	4619799.8450	402333.8981	4619799.4325
402327.8581	4619794.0525	402332.8381	4619793.2225	402333.9894	4619799.6910	402333.8994	4619799.4364
402327.5981	4619791.5725	402334.5869	4619799.7677	402333.8994	4619799.4360	402329.0139	4619801.1840

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	45,00 m ²
TOM	2645
LLIBRE	1274

FOLI	121
FINCA	4718
INSCRIPCIÓ	18
TÍTOL	Per compravenda segons escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, José Maria de Prada Guaita, el 28 d'abril de 2014 sota el número de protocol 995 que va motivar, amb data 26 de juny de 2014 la inscripció 18a.
DRETS I CÀRREGUES	Per si mateixa: Hipoteca constituïda sobre aquesta finca a favor del "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, SA" (avui BANCO SANTANDER, SA) en garantia de préstec.
EXTINCIÓ I TRASLLAT CÀRREGUES	DE Es demana la cancel·lació de la hipoteca constituïda per confusió de drets, d'acord amb l'article 1192 del Codi Civil.
OBSERVACIONS REGISTRADOR PROPIETAT	AL SR. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, se sol·licita DE LA del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral de 1,09 m², tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 46,09 m², operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINCA APORTADA

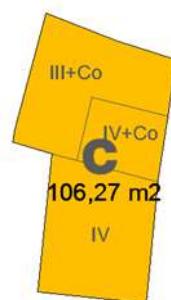
FINCA LLETRA	C
REFERÈNCIA CADASTRAL	2404003DG0220A0001LQ

DADES PERSONALS

PROPIETARI	
NOM	DIVARIAN PROPIEDAD, SA

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Botí 10
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	106,27 m²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Casa situada al carrer Botí 10, ocupa una superfície de terreny de 106,27 m² i una edificació en planta baixa, destinada a magatzem, tres plantes altes amb un habitatge per planta, terrat i golfes, amb una superfície total construïda de 429,00 m².



CONSTRUC. EXISTENTS	Casa en planta baixa, tres plantes altes, terrat i golfes.
ELEMENTS AFECTATS	Casa en planta baixa, tres plantes altes, terrat i golfes.

TERMENERS

NORD	Amb el carrer Pedregar.
SUD	Amb el carrer Botí
EST	Amb la finca situada al carrer Pedregar 11, amb referència cadastral 24 040 04, propietat de GRAMINA HOMES, SL.
OEST	Amb la finca situada al carrer Pedregar 15, amb referència cadastral 24 040 02, propietat de BANCO SANTANDER, SA i amb la finca situada a la plaça Pedregar 1, amb referència cadastral 24 040 01, propietat de GLOBAL LICATA, SA.

COORDENADES GEOREFERENCIADAES

402334.1304	4619783.8529	402341.0581	4619790.8225	402334.5904	4619799.7770	402334.9161	4619791.7579
402340.3004	4619783.1739	402341.5381	4619793.8925	402334.5869	4619799.7677	402334.1303	4619783.8530
402340.9581	4619790.1125	402342.0425	4619797.1360	402332.8381	4619793.2225	402334.1304	4619783.8529
402340.9581	4619790.2025	402338.5824	4619798.2340	402332.6681	4619792.4125		

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	
---------------------	--

TOM	2801
LLIBRE	1430
FOLI	89
FINCA	34635
INSCRIPCIÓ	11
TÍTOL	Per aportació segons escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, Antonio Pérez-Coca Crespo, el 10 de setembre de 2018 sota el número de protocol 5445 que va motivar, amb data 29 de gener de 2019 la inscripció 11a.
DRETS I CÀRREGUES	Limitació: subjecta al dret de tanteig i retracte de la GENERALITAT DE CATALUNYA en haver-se adquirit en un procediment d'execució hipotecària.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	
OBSERVACIONS AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIETAT	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINCA APORTADA

FINCA LLETRA	D
REFERÈNCIA CADASTRAL	2404004DG0220A0001TQ

DADES PERSONALS

PROPIETARI	
NOM	GRAMINA HOMES, SL

DADES REALS DE LA FINCA

SITUACIÓ	Carrer Pedregar 11
NATURALESA	Urbana
AFECTACIÓ	Total
SUPERFÍCIE APORTADA	77,82 m ²
DESCRIP. FINCA APORTADA	Urbana: Solar situat al carrer Pedregar 11 on abans hi havia una casa, avui enderrocada, ocupa una superfície de terreny de 77,82 m ² .



CONSTRUC. EXISTENTS	No n'hi ha.
ELEMENTS AFECTATS	No n'hi ha.

TERMENERS

NORD	Amb el carrer Pedregar.
SUD	Amb el carrer Botí
EST	Amb la finca situada al carrer Pedregar 7-9, amb referència cadastral 24 040 05, propietat de Daniela Cornet de Pedro.
OEST	Amb la finca situada al carrer Botí 10, amb referència cadastral 24 040 03, propietat de DIVARIAN PROPIEDAD, SA.

COORDENADES GEOREFERENCIADAES

402340.3004	4619783.1739	402346.6274	4619789.7659	402341.5381	4619793.8925	402340.9581	4619790.1125
402345.0854	4619782.3059	402347.4465	4619796.9050	402341.0581	4619790.8225	402340.3004	4619783.1739
402346.6254	4619789.7499	402342.0425	4619797.1360	402340.9581	4619790.2025		

DADES REGISTRALS

SUPERFÍCIE REGISTRE	77,65 m ²
TOM	2793
LLIBRE	1422
FOLI	219

FINCA	5102
INSCRIPCIÓ	20
TÍTOL	Per aportació segons escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, Antonio Morenés Giles, el 25 de juliol de 2019 sota el número de protocol 2937 que va motivar, amb data 17 d'octubre de 2019 la inscripció 20a.
DRETS I CÀRREGUES	Per si mateixa: aquesta finca es troba subjecta a la mesura cautelar de l'execució subsidiària de l'enderrocament de l'edifici declarat en ruïna en virtut de Resolució de l'Ajuntament de Manresa dictada el 8 de setembre de 2010.
EXTINCIÓ I TRASLLAT DE CÀRREGUES	DE Es demana la cancel·lació de la mesura cautelar ja que mitjançant Resolució posterior núm. 194 de 14 de gener de 2011 es va declarar conclòs l'expedient de ruïna en haver cessat les causes que el varen motivar, a l'haver-se enderrocat l'edificació esmentada i tancat del solar. S'acompanya com annex l'esmentada resolució.
OBSERVACIONS AL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT	SR. A l'empara d'allò establert a l'article 8 del Reial Decret 1093/97 de 4 de juliol, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la major cabuda de la finca registral de 0,17 m ² , tot i reflectint el seu amidament real conforme el projecte de 77,82 m ² , operació a practicar amb motiu del procediment reparcel·latori.

9. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

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

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

10. VALORACIÓ DELS DRETS FINALS

Càlcul del valor de repercussió

S'aplicaran els mòduls que estableix l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2026. Per a la ciutat de Manresa el rang de la zona que li pertoca és A11 i considerarem una tercera categoria d'ubicació:

Valors bàsics dels immobles urbans Agència Tributària de Catalunya 2026

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

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	4.920	4.191	3.532	3.157	2.804	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854	691	536
A02	2.804	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970							
A03	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854							
A04	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854	691							
A05	2.128	1.473	1.202	970	854	691	536							
A06	1.778	1.202	970	854	691	536	390							
A07	1.202	970	854	691	536	390	341							
A08	970	854	691	536	390	341	260							
A09	854	691	536	390	341	260	190							
A10	691	536	390	341	260	190	147							
A11	536	390	341	260	190	147	110							

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

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	15.840	10.570	6.378	2.730	2.135	1.722	1.299	947	800	681	576	393	305	227
A02	3.069	1.722	1.299	1.100	800	576	393							
A03	2.135	1.299	1.100	947	681	481	305							
A04	1.722	1.100	947	800	576	393	227							
A05	1.539	947	800	681	481	305	168							
A06	1.299	800	681	576	393	227	121							
A07	1.100	681	576	481	305	168	90							
A08	800	576	481	393	227	121	66							
A09	681	481	393	305	168	90	50							
A10	576	393	305	227	121	66	37							
A11	481	305	227	168	90	50	27							

D'acord amb la fitxa de l'àmbit, s'estableix una reserva mínima de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública (HPP) amb un sostre de 477 m²st. Inicialment, es preveia que un 20% d'aquest sostre es destinés a règim general i un 10% a règim concertat.

Pel que fa al valor del mòdul de l'habitatge HPO, cal dir que el Decret Llei 50/2020 va determinar l'actualització dels preus per als règims General i Especial vinculada a l'IPC, sense establir cap sistema d'actualització per al preu de venda del règim Concertat, arribant a un punt en què els preus del règim General eren més alts que els del Concertat, quan per definició, l'habitatge concertat hauria de tenir un preu superior i el general una funció més social.

La Instrucció 1/2026 reconeix la necessitat d'actualitzar els valors en coherència amb la Llei 11/2025, la qual aposta per un mòdul únic per a cada règim i la supressió de les zones geogràfiques.

Per la seva banda, l'article 12 del Decret Llei 3/2026, de 24 de març, de mesures urgents en matèria fiscal, de simplificació i agilització en la gestió, en l'àmbit de l'urbanisme i l'habitatge, en l'àmbit de personal i altres mesures urgents en pròrroga pressupostària, modifica l'apartat 2 de la disposició transitòria novena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. La nova redacció estableix que els instruments de desenvolupament o execució urbanística, com el present Projecte de Reparcel·lació, i les llicències posteriors no resten vinculats a les tipologies específiques de protecció oficial fixades pel planejament no adaptat:

“2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei qualifiqui o reservi sòl destinat a la construcció d'habitatges amb una modalitat o tipologia específica de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret Llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin i les posteriors llicències, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats. ...”

Per tot això, es fa constar que la totalitat de les reserves d'habitatge protegit d'aquest àmbit es qualificaran sota el Règim General, garantint així que el seu valor quedi vinculat a l'actualització de l'IPC.

El valor del mòdul de l'habitatge HPO de règim general aplicable serà el que determina l'Agència de l'habitatge de Catalunya de la GENERALITAT DE CATALUNYA en la instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial :

Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial

I.- L'article 1 del Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer va introduir la disposició transitòria cinquena bis al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb l'objecte de definir els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial respecte els quals es continuen aplicant el sistema de càlcul de preu màxim anterior al DL 17/2019. L'apartat 1 de la referida disposició ha estat modificada mitjançant el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme i la Llei 11/2025, de 31 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, en el sentit d'establir un únic mòdul per a cadascun dels règims de protecció, suprimint les zones geogràfiques als efectes de la determinació dels preus de venda i rendes dels habitatges amb protecció oficial.

L'apartat 2 de la disposició transitòria 5a bis estableix que aquests mòduls s'actualitzen cada any, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus al Consum (IPC) i que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya publicarà anualment els preus i les rendes màximes actualitzades.

Amb l'objecte de donar compliment a les determinacions d'aquesta disposició, s'escau procedir a l'actualització dels mòduls corresponents als habitatges amb protecció oficial de règim especial i general, als quals s'aplica la variació interanual de les mitjanes anuals de l'IPC del conjunt de l'Estat.

II.- Així mateix, malgrat el Decret llei 50/2020 no estableix cap sistema d'actualització dels mòduls corresponents als habitatges amb protecció oficial de preu concertat, es considera necessari actualitzar els mòduls de lloguer, atès que la manca d'una definició del sistema de càlcul d'aquest mòdul i l'increment de preus respecte els habitatges de règim especial i general, dona com a resultat una situació incoherent on els mòduls de lloguer en els habitatges de preu concertat són inferiors als de règim general.

Annex 1

RÈGIM GENERAL VENDA		RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS	
HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
2.913,18	1.456,59	10,93	5,47

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = 2.913,18 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \text{ (conversió sup útil a sup construïda)} / 1,40 - 1.233,74 \text{ €/m}^2 = \mathbf{326,89 \text{ €/m}^2}$$

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

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

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

essent:

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

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

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

TLR : Taxa lliure de risc en tant per u.

Aquest valor s'obté a partir de l'última referència publicada pel Banc d'Espanya sobre el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys. A juny de 2026, aquest valor és del 2,823 % (0,02823).

PR: Prima de risc en tant per u.

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

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

Valors unitaris:

Habitatge plurifamiliar lliure = 341,00 €/m²st

Habitatge HPO = 326,89 €/m²st

Terciari = 227,00 €/m²st

Valor urbanístic del sòl: ((valor ingressos habitatge lliure) + (valor ingressos habitatge HPO) + (valor ingressos terciari)) x 0,90 – (valor despeses) = (379.533,00 € + 155.927,55 € + 97.466,99 €) x 0,90 – 244.886,50 € = 324.748,28 €

Valor per m² de sòl brut = 324.748,28 € / 601,03 m²sòl brut polígon amb aprofitament = **540,32 €/m²s**

Valor per m² de sostre = 324.748,28 € / 2.019,37 m²st aprofitament privat del polígon = 160,82 €/m²st

d'on

Valor ingressos = desglossat en la taula nº 3.

Indemnitzacions = desglossat en la taula nº 5.

Despeses gestió = desglossat en la taula nº 6.

Despeses urbanització = desglossat projecte d'urbanització en la taula nº 7.

Valor despeses = indemnitzacions + despeses urbanització + despeses de gestió = 58.830,97 + 133.723,19 + 28.414,58 = 220.968,74 € x (1 + 0,02823 + 0,08) = 244.884,19 €

Valoració dels sistemes

Per valorar les parcel·les resultants qualificades com a sistemes aplicarem el valor residual de 540,32 €/m²s.

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

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

Per a l'adjudicació de les finques resultants, s'han seguit els criteris establerts en l'article 126 TRLU i els articles 133.2 i ss RLU, tenint en compte que el Projecte de reparcel·lació confirma la titularitat de la finca d'origen en ser l'edificació i l'ús conformes amb el planejament i no estan subjectes a enderrocament.

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

Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, supòsit en el qual l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, que és el cas de les finques B, C i D i el 10% de l'administració actuant.

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

Les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl i el seu import es satisfarà al propietari interessat, amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. En aquest cas es valora la indemnització de l'edificació existent en la finca aportada amb la lletra C.

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

Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, excepte en els supòsit abans fixat de que la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable.

12. VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

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

(Cal especificar que en aquesta taula els metres quadrats de sòl agafen només dos decimals mentre que al full de càlcul s'agafen tots de manera que el resultat o valor que s'obté és lleugerament diferent del que s'ha reflectit que és el que resulta d'agafar tots els decimals conforme el full de càlcul.)

TAULA Nº 3

PARCEL·LA	TIPUS DE SÒL	VALOR UNITARI €/ m²s	SÒL m²	EDIFICABILITAT plantes	SOSTRE m²	VALOR SÒL €
1	Residencial 1.1pe	341,00/326,89/227,00	429,37	PB+3	2.019,37	632.927,54
Total parcial			429,37		2.019,37	632.927,54
2	Viari a.2	540,32	3,70			1.999,18
3	Espais lliures D.3	540,32	167,13			90.303,68
4	Viari a.2	540,32	0,83			448,47
Total			601,03			725.678,87

L'article 122 TRLU es refereix a l'obligació de pagament de les despeses d'urbanització, assenyalant a l'apartat 1r que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització.

D'acord amb aquests criteris, l'adjudicació de les finques es reflexa a la TAULA nº 4 que s'acompanya:

TAULA Nº 4

ADJUDICATARI	VALOR		FINCA		SÒL		SOSTRE		VALOR		DIFERÈNCIA	
	DRETS		ADJUDICACIÓ		ADJUDICAT		ADJUDICAT		UNITARI		ADJUDICACIÓ	
	€	PARCEL·LA	PROINDIVÍS	%	m²	m²	€	€	€	€	%	€
GLOBAL LICATA, SA	993.745,57	1	100,00		429,37	2.019,37	341,00/326,89/227,00	1.396.283,03	40,507	402.537,46		

13. DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Aquest apartat comprèn la descripció i adjudicació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació.

La descripció de cada parcel·la s'ajusta a allò que determina l'article 147 RLU, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària i quan es tracta de finques destinades a domini i ús públic es formen tantes finques com porcions de sòl no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.

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

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 RLU. Així mateix, s'ha observat el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, pel que fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

En aquest sentit, en mèrits al que disposa l'article 11 del citat Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, i es demana la cancel·lació de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament, la raó de la seva incompatibilitat i la indemnització que s'hagi de satisfer al seu titular.

De conformitat amb l'article 127.b) TRLU, i de l'article 154 RLU, les finques queden gravades amb caràcter real a les càrregues derivades dels sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Les parcel·les resultants són les reflectides en el quadre precedent i en el plànol número 6 d'aquest Projecte de reparcel·lació, i conforme les FITXES DE LES FINQUES ADJUDICADES, tenen la descripció següent:

* A aquest efecte, es fa constar que d'acord amb l'article 14, apartats 1 i 2 del RD 1093/1997 de 4 de juliol, el present projecte adjudica les finques resultants als titulars que constaven en el Registre en el moment de l'expedició de la certificació, de la pràctica de la nota marginal a què es refereix l'article 5 del mateix text legal, llevat que durant la tramitació del projecte s'hagi acreditat un canvi de titularitat en les finques d'origen en quin cas s'adjudicarà a favor del nou adquirent i sens perjudici de les regles per a la inscripció de les immatriculacions i represa del tracte successiu que estableix l'article 18 del mateix cos legal.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINQUES APORTADES	FINCA ADJUDICADA
100% de la finca A	1

ADJUDICATARI

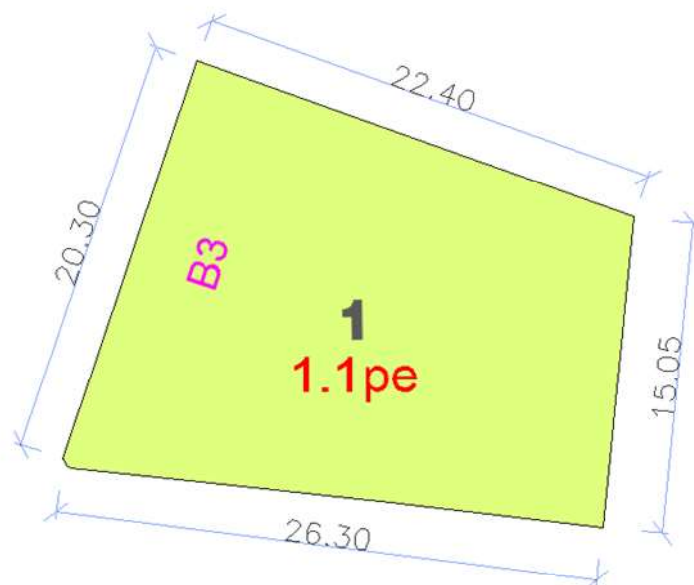
1 NOM GLOBAL LICATA, SA

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	429,37 m ²
SOSTRE EDIFICABLE	429,37 m ² terciari i 1.590,00 m ² residencial
QUALIFICACIÓ	Residencial en centre històric (clau 1.1pe)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la residencial, situada a Manresa, a l'oest del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 1 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 429,37 m² i un sostre total adjudicat de 2.019,37 m² i ocupada en part amb una casa anomenada Antiga Seu de la Cambra de Comerç i Indústria de Manresa amb el codi U056 en el Pla especial de patrimoni (PES 0804), edificada amb cossos amb número de plantes variables i amb una altra casa edificada en soterrani, planta baixa i dos pisos, amb una superfície total construïda entre les dues cases de 1.903,58 m². Termeneja: al nord, en una línia de 20,57 metres, amb el carrer Pedregar i en una línia de 1,83 metres, amb la parcel·la assenyalada amb el número 2, qualificada de recorreguts per a vianants; al sud, en una línia de 26,30 metres, amb el carrer Botí; a l'est, en una línia de 15,05 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de places i jardins urbans; i a l'oest, en una línia de 20,30 metres, amb la plaça Pedregar.


COORDENADES GEOREFERENCIADES

402308.0290	4619787.1270	402308.1194	4619786.9590	402308.2007	4619786.8277	402308.3202	4619786.7412
402308.0953	4619787.1046	402308.1219	4619786.9524	402308.2056	4619786.8226	402308.3266	4619786.7383
402308.0952	4619787.0975	402308.1245	4619786.9459	402308.2105	4619786.8176	402308.3331	4619786.7355
402308.0952	4619787.0904	402308.1273	4619786.9394	402308.2156	4619786.8127	402308.3396	4619786.7328
402308.0953	4619787.0834	402308.1302	4619786.9329	402308.2207	4619786.8078	402308.3462	4619786.7302
402308.0956	4619787.0763	402308.1331	4619786.9265	402308.2260	4619786.8031	402308.3528	4619786.7278
402308.0960	4619787.0693	402308.1363	4619786.9202	402308.2313	4619786.7984	402308.3595	4619786.7254
402308.0965	4619787.0622	402308.1395	4619786.9139	402308.2367	4619786.7939	402308.3662	4619786.7232
402308.0971	4619787.0552	402308.1428	4619786.9076	402308.2422	4619786.7894	402308.3730	4619786.7211
402308.0979	4619787.0481	402308.1462	4619786.9015	402308.2478	4619786.7851	402308.3798	4619786.7192
402308.0988	4619787.0411	402308.1498	4619786.8953	402308.2534	4619786.7808	402308.3866	4619786.7173
402308.0998	4619787.0341	402308.1535	4619786.8893	402308.2592	4619786.7767	402308.3934	4619786.7156
402308.1010	4619787.0272	402308.1572	4619786.8833	402308.2650	4619786.7727	402308.4003	4619786.7140
402308.1023	4619787.0202	402308.1611	4619786.8774	402308.2708	4619786.7687	402314.6593	4619786.0490
402308.1037	4619787.0133	402308.1651	4619786.8716	402308.2768	4619786.7649	402323.8344	4619785.0280
402308.1052	4619787.0064	402308.1692	4619786.8658	402308.2828	4619786.7612	402334.1303	4619783.8530
402308.1069	4619786.9995	402308.1734	4619786.8601	402308.2889	4619786.7576	402335.6183	4619798.8216
402308.1086	4619786.9927	402308.1777	4619786.8545	402308.2950	4619786.7541	402333.8995	4619799.4364
402308.1106	4619786.9859	402308.1821	4619786.8490	402308.3012	4619786.7507	402318.0028	4619805.1226
402308.1126	4619786.9791	402308.1866	4619786.8436	402308.3075	4619786.7474	402314.5350	4619806.3630
402308.1147	4619786.9724	402308.1912	4619786.8382	402308.3138	4619786.7443	402308.0290	4619787.1270
402308.1170	4619786.9657	402308.1959	4619786.8329				

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

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

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

S'adjudica, per títol de subrogació, en un 100,00% a GLOBAL LICATA, SA, per la seva aportació del 100% de l'antiga finca amb lletra A.

DRETS I CÀRREGUES

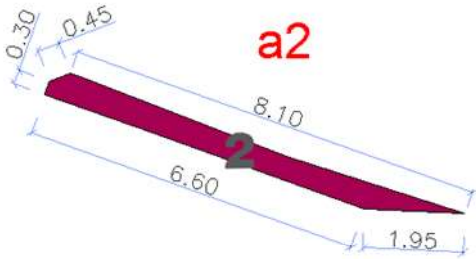
ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. D'acord amb el que és previst en aquest article, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.

Aquesta finca queda subjecta al dret de tanteig i retracte en primera i ulteriors transmissions a favor de la Generalitat de Catalunya.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ	100,00 %
APORTACIÓ ECONÒMICA	588.492,35 €
VALOR FINCA	1.396.283,03 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINQUES APORTADES		FINCA ADJUDICADA					
Per cessió derivada del planejament urbanístic		2 – Itineraris de vianants					
ADJUDICATARI							
1							
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA						
DADES DE LA PARCEL·LA							
SUPERFÍCIE DE SÒL	3,70 m²						
SOSTRE EDIFICABLE	---						
QUALIFICACIÓ	Sistema de comunicació, recorreguts de vianants, itineraris de vianants (clau a2)						
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES							
Parcel·la situada a Manresa, al carrer Pedregar, al nord del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 2 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma irregular, amb una superfície de sòl de 3,70 m². Termeneja: al nord, en una línia de 8,10 metres, amb el carrer Pedregar; al Sud, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de GLOBAL LICATA, SA i amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de places i jardins urbans; a l'est i a l'oest, amb el carrer Pedregar.							
							
COORDENADES GEOREFERENCIADES							
402333.8995	4619799.4364	402342.0425	4619797.1360	402334.3924	4619799.8450	402333.9005	4619799.4394
402335.9876	4619798.6895	402338.5824	4619798.2340	402333.9894	4619799.6910	402333.8995	4619799.4364
402340.0984	4619797.2191	402334.5904	4619799.7770				
CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA							
La finca adjudicada, assenyalada amb el número 2, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres B i C.							
CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA							
S'adjudica, per títol d'adquisició originària, en la seva totalitat a l'Ajuntament de Manresa, per cessió derivada del planejament urbanístic.							
DRETS I CÀRREGUES							
ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. D'acord amb el que és previst en aquest article, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.							
VALOR FINCA		1.999,18 €					

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINQUES APORTADES	FINCA ADJUDICADA
Per cessió derivada del planejament urbanístic	3 – places i jardins urbans

ADJUDICATARI

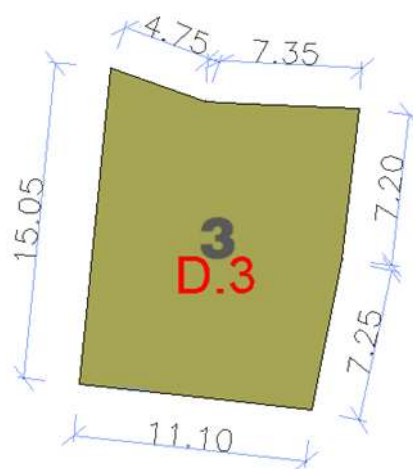
1	
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA

DADES DE LA PARCEL·LA

SUPERFÍCIE DE SÒL	167,13 m²
SOSTRE EDIFICABLE	---
QUALIFICACIÓ	Sistema d'espais lliures, places i jardins urbans (clau D.3)

DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Parcel·la situada a Manresa, al carrer Pedregar, a l'est del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 3 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma trapezoïdal, amb una superfície de sòl de 167,13 m². Termeneja: al nord, en una línia trencada de 6,70 metres, amb la finca assenyalada amb el número 2, qualificada d'itinerari de vianants i en una línia de 5,40 metres amb el carrer Pedregar; al sud, en una línia de 6,20 metres, amb el carrer Botí i en una línia de 4,90 metres, amb la finca assenyalada amb el número 4, qualificada d'itinerari de vianants; a l'est, en una línia trencada de 14,45 metres, amb la finca situada al carrer Pedregar 7-9, amb referència cadastral 24 040 05, propietat de la comunitat de propietaris; i a l'oest, en una línia de 15,05 metres, amb la finca assenyalada amb el número 1, propietat de GLOBAL LICATA, SA.


COORDENADES GEOREFERENCIADES

402334.1304	4619783.8529	402346.6254	4619789.7499	402342.0425	4619797.1360	402334.1303	4619783.8530
402340.3004	4619783.1739	402346.6274	4619789.7659	402340.0984	4619797.2191	402334.1304	4619783.8529
402345.1545	4619782.6397	402347.4465	4619796.9050	402335.6183	4619798.8216		

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA

La finca adjudicada, assenyalada amb el número 3, es correspon amb les finques aportades designades com a lletres C i D.

CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA

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

DRETS I CÀRREGUES

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

VALOR FINCA

90.303,68 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAU 079 PEDREGAR RPL 2203

FINQUES APORTADES		FINCA ADJUDICADA					
Per cessió derivada del planejament urbanístic		4 – Itineraris de vianants					
ADJUDICATARI							
1							
NOM	AJUNTAMENT DE MANRESA						
DADES DE LA PARCEL·LA							
SUPERFÍCIE DE SÒL	0,83 m²						
SOSTRE EDIFICABLE	---						
QUALIFICACIÓ	Sistema de comunicació, recorreguts de vianants, itineraris de vianants (clau a2)						
DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES							
Parcel·la situada a Manresa, al carrer Pedregar, al sud est del Projecte de reparcel·lació, assenyalada com a finca número 4 en el plànol d'adjudicació de finques d'aquest projecte, de forma triangular, amb una superfície de sòl de 0,83 m². Termeneja: al nord, en una línia de 4,90 metres, amb la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de places i jardins urbans; al sud, en una línia de 4,85 metres, amb el carrer Botí; a l'est, en una línia de 0,35 metres, amb el carrer Botí; i a l'oest, amb el punt de confluència entre la finca assenyalada amb el número 3, qualificada de places i jardins urbans i el carrer Botí.							
							
COORDENADES GEOREFERENCIADES							
402340.3004	4619783.1739	402345.0854	4619782.3059	402345.1545	4619782.6397	402340.3004	4619783.1739
CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA							
La finca adjudicada, assenyalada amb el número 2, es correspon amb la finca aportada designada com a lletra D.							
CORRESPONDÈNCIA SUBJECTIVA							
S'adjudica, per títol d'adquisició originària, en la seva totalitat a l'Ajuntament de Manresa, per cessió derivada del planejament urbanístic.							
DRETS I CÀRREGUES							
ARTICLE 98.3 DE LA LLEI 7/2022 DE 8 D'ABRIL DE RESIDUS I SÒLS CONTAMINATS PER UNA ECONOMIA CIRCULAR. D'acord amb el que és previst en aquest article, es declara que no es té constància que en la finca s'hagi desenvolupat una activitat que pogués resultar potencialment contaminant.							
VALOR FINCA		448,47 €					

14. INDEMNITZACIONS I CRITERIS PER A LA SEVA VALORACIÓ

El conjunt de béns i drets indemnitzables està constituït per tots aquells que s'inclouen en algun dels següents grups:

- Edificis, plantacions, obres, instal·lacions i altres elements incompatibles amb el planejament.
- Servituds i altres drets reals
- Càrregues compatibles que esdevenen incompatibles per manca de correspondència amb la finca resultant.
- Càrregues incompatibles.
- Drets d'arrendament i ocupació.

En el present àmbit no es preveu l'extinció de cap arrendament ja que no consta cap contracte d'arrendament que habiliti els interessats com a ocupants legal de l'habitatge, amb la qual cosa no tenen dret a percebre cap indemnització per extinció de drets personals.

S'indemnitza l'edificació existent en la finca aportada amb la lletra C, situada al carrer Botí 10 (Pedregar 13), que és una edificació en planta baixa, destinada a magatzem, tres plantes altes amb un habitatge per planta, terrat i golfes, amb una superfície total construïda de 429,00 m².

VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS

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

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

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

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

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

14.1 INDEMNITZACIÓ DE VOLS

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

Es pren com a valor unitari de cost de construcció el mòdul del segon trimestre del 2026, publicat en el *Boletín Económico de la Construcción*. Per a la finca amb la lletra C el mòdul per a magatzem, assimilant-lo a naus industrials és de 866,28 €/m² i per a habitatges plurifamiliars és de 1.680,85 €/m².

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

On:

V = valor de la construcció.

V_R = valor de reposició en brut.

V_F = valor de la construcció al final de la seva vida útil

β = coeficient corrector per antiguitat i conservació

TAULA Nº 5

FINCA	PROPIETARI	CONSTRUCCIÓ	SOSTRE ACTUAL	ANY CONST	ANYS	VALOR REPOSICIÓ	VALOR VIDA ÚTIL	β	VALOR TOTAL
C	DIVARIAN PROPIEDAD, SA	magatzem	163,00	1858	166	866,28	86,63	1,0000	14.120,36
		habitatge	266,00	1858	166	1.680,85	168,09	1,0000	44.710,61
TOTAL									58.830,97

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

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

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

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

15.1 COSTOS DE GESTIÓ

S'inclouen com a costos de gestió la previsió del conjunt de costos diferents dels d'urbanització, contemplats a l'article 120 TRLU. Aquests costos es poden desglossar en els següents: Els de redacció i direcció del Projecte d'urbanització, els de redacció del Projecte de reparcel·lació, els del tècnic de coordinació de seguretat i salut per les obres d'urbanització, així com les despeses de gestió següents: de seguiment i liquidació de quotes urbanístiques i d'administració, llicències, taxes, despeses notaries i registrals i de publicacions.

Redacció i direcció Projecte d'urbanització

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

$$\begin{aligned}\text{Honoraris} &= (0,70 \times \text{PEM} \times \text{Cb}/100) + (0,30 \times \text{PEM} \times \text{Cc}/100) \\ &= (0,70 \times 133.725,12 \times 0,0641) + (0,30 \times 133.725,12 \times 0,0893) = 9.582,74 \text{ €}\end{aligned}$$

Honoraris = 9.582,74 €

d'on

PEM = 133.725,12 €

Cb = coeficient aplicable al PEM infraestructura bàsica

Cc = coeficient aplicable al PEM infraestructura complementària

Redacció Projecte de reparcel·lació

El càlcul d'honoraris de redacció del Projecte de reparcel·lació, d'acord els barems orientatius estimats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per a la ciutat de Manresa, és el següent:

Honoraris tècnics = $(R_s + (N \times 400)) \times R_d \times K_a = (5.000 + (8 \times 400)) \times 1,05 \times 1,89 \times 0,70 = 11.391,03 \text{ €}$
d'on

R_s = factor fix en funció de la superfície

N = nombre de finques

R_d = factor de disparitat de la dimensió

K_a = coeficient d'actualització

0,70 = reducció del 30%

Honoraris = 11.391,03 €

Coordinació seguretat i salut

$H = H_d \times \text{urbanització i direcció} \times 0,37$

$H = 0,35 \times 9.582,74 \times 0,37 = 1.240,97 \text{ €}$

Honoraris = 1.240,97 €

El resum de les despeses de gestió queden reflectides a la TAULA nº 6 següent:

TAULA Nº 6

DESGLOSSAT DESPESES DE GESTIÓ	PRESSUPOST
REDACCIÓ PROJECTE URBANITZACIÓ I DIRECCIÓ D'OBRES	9.582,60
REDACCIÓ PROJECTE REPARCEL·LACIÓ	11.391,03
COORDINACIÓ, SEGURETAT I SALUT	1.240,95
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ QUOTES URBANÍSTIQUES	2.000,00
ADMINISTRACIÓ PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	4.200,00
TOTAL	28.414,58

15.2 COSTOS D'URBANITZACIÓ

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

TAULA N° 7

PUR 2605 URBANITZACIÓ PAU PEDREGAR		
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	65.374,05	eur
00 Notes	0,00	
01 Treballs previs i mitjans auxiliars	1.460,06	
02 Botí	28.907,41	
03 Pedregar	10.970,47	
04 Espai Interior	10.076,69	
05 Urbanització	1.608,23	
06 Serveis Afectats	11.094,83	
09 Control de qualitat	0,00	
10 Seguretat i salut	1.256,36	
13% DESPESES GENERALS	8.498,63	eur
6% BENEFICI INDUSTRIAL	3.922,44	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	77.795,12	eur
21% IVA	16.336,98	eur
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (IVA INCLÒS)	94.132,10	eur
ENDERROC EDIFICACIONS PAU PEDREGAR	67.672,96	eur
TOTAL PRESSUPOST PER A CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ	161.805,06	eur
Aquest pressupost d'execució per a coneixement de l'administració puja a (CENT SEIXANTA-UN MIL VUIT-CENTS CINC EUROS AMB SIS CÈNTIMS)		

16. EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

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

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

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

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

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

TAULA 8

PARCEL·LA	AJDUDICATARI	QUOTA	SOL m²	SOSTRE m²	C.L.P. €
1	GLOBAL LICATA, SA	100	429,37	2.019,37	588.492,35

Manresa, juliol de 2026

TAULA 9

COMpte de liquidació provisional

PARTICIPACIÓ										ADJUDICACIÓ								LIQUIDACIÓ PROVISIONAL																																																																							
PROPIETARI	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE APORTADA	% APORTACIÓ SÒL	DRETS INICIALS SÒL	DRETS INICIALS CONSTRUCC	DRETS SÒL + CONSTRUCC	% SÒL + CONS APORTACIÓ	% PARTICIPACIÓ	DRETS TOTALS	FINCA ADJUDICADA	% PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	VALOR FINCA ADJUDICAT	%	%EXCÉS/ DEFECTE	COMPENSACIONS	%CONTRIBUCIÓ DESPESES	REPARTIMENT INDEMNITACIÓ	REPARTIMENT INDEMNITACIÓ	REPARTIMENT URBANITZACIÓ	REPARTIMENT GESTIÓ	LIQUIDACIÓ																																																																		
Administració actuant Aj								10,00	139.628,30							-	139.628,30						-	139.628,30																																																																	
GLOBAL LICATA, SA	A	370,85	61,70	390.531,55	713.630,19	1.104.161,74	79,08	71,17	993.745,57	1	100,00	429,37	2.019,37	1.396.283,03	100,000	40,507	402.537,46	84,154		49.508,85	112.533,93	23.912,12		588.492,35																																																																	
BANCO SANTANDER, SA	B	46,09	7,67	48.536,06	49.725,30	98.261,36	7,04	6,33	88.435,22							-	88.435,22	5,330		3.135,70	7.127,47	1.514,50	-	76.657,55																																																																	
DIVARIAN PROPIEDAD, SA	C	106,27	17,68	111.909,90		111.909,90	8,01	7,21	100.718,91							-	100.718,91	6,070	-	58.830,97	3.571,25	8.117,48	1.724,87	-	146.136,29																																																																
GRAMINA HOMES, SL	D	77,82	12,95	81.950,02		81.950,02	5,87	5,28	73.755,02							-	73.755,02	4,445		2.615,18	5.944,31	1.263,10	-	63.932,44																																																																	
AJUNTAMENT (itineraris vianants)										2				3,70																																																																											
AJUNTAMENT (placets i jardins urbans)										3				167,13																																																																											
AJUNTAMENT (itineraris vianants)										4				0,83																																																																											
601,03										100,00				632.927,54				763.355,49				1.396.283,03				100,00				100,00				1.396.283,03				100,00				601,03				2.019,37				1.396.283,03				100,000				-				100,000				-				58.830,97				58.830,97				133.723,19				28.414,58				162.137,77			

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

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

No	DESCRIPCIÓ	ESCALA	NOM ARXIU
PLÀNOL			
01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1/2.000	01 situació.pdf
02	ÀMBITS URBANITZACIÓ	1/500	02 àmbits urbanització.pdf
03	ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/500	03 topogràfic i estructura propietat.pdf
04	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ	1/500	04 planejament vigent.pdf
05	FINQUES APORTADES	1/500	05 finques aportades.pdf
06	FINQUES ADJUDICADES	1/500	06 finques resultants.pdf
07	SUPERPOSICIÓ FINQUES INICIALS SOBRE FINQUES RESULTANTS	1/500	07 superposició.pdf
08	AFECTACIONS URBANÍSTIQUES	1/500	08 afectacions urbanístiques .pdf



ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ
PAUT 079 PEDREGAR

40
20
0
1/2.000

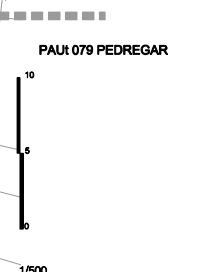
L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

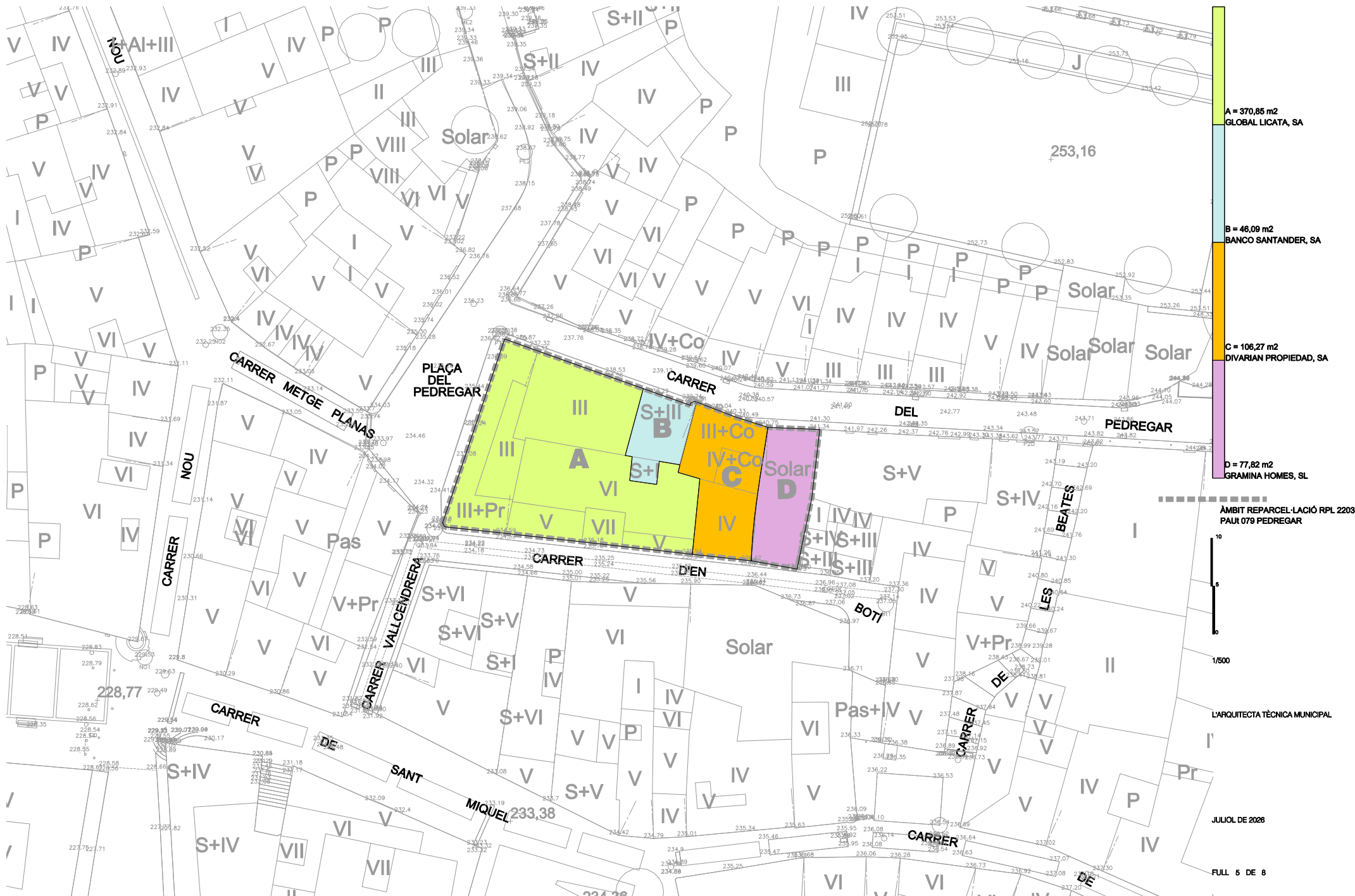
JULIOL DE 2026

FULL 1 DE 8

01

SITUACIÓ





A = 370,85 m2
GLOBAL LICATA, SA

B = 46,09 m2
BANCO SANTANDER, SA

C = 106,27 m2
DIVARIAN PROPIEDAD, SA

D = 77,82 m2
GRAMINA HOMES, SL

ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ RPL 2203
PAU 079 PEDREGAR

1/500

L'ARQUITECTA TÈCNICA MUNICIPAL

JULIOL DE 2026

FULL 5 DE 8

05





III. ANNEX

Resolució núm. 194 de 14 de gener de 2011, sobre enderroc de l'edificació situada al carrer Pedregar, núm. 9-11 / carrer Botí, 8 (finca aportada D).

SERVEIS DEL TERRITORI
Intervenció Ambiental i Protecció de la Legalitat
LLI.RUI2010000004

Resolució

Àngels Mas Pintó, tinent d'alcalde, regidora delegada d'Urbanisme, dicto la resolució següent que es fonamenta en els antecedents i consideracions que a continuació s'exposen:

Antecedents

1. Amb data 8 de setembre de 2010 es va declarar en estat de ruïna imminent, l'edifici situat al carrer Pedregar, núm. 9-11 / carrer Botí, 8, propietat de la societat **ALBAYLLON SL**.
2. Els serveis tècnics municipals han informat que s'han executat les obres d'enderroc ordenades i el tancament del solar.

Consideracions legals

La competència per a la resolució d'aquest expedient correspon a l'alcalde, sense perjudici de la delegació corresponent en aplicació de l'article 190 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació a l'article 21.1.s de la Llei 7/1995, reguladora de les Bases del Règim Local, i m'han estat conferides per la delegació efectuada per Resolució de l'alcalde núm. 5512 de data 21 de juny de 2007.

Resolc

- 1r. Declarar conclòs** l'expedient de ruïna, LLI.RUI2010000004, instruït en relació a l'edificació situada al carrer Pedregar, núm. 9-11 / carrer Botí, 8, propietat de de la societat **ALBAYLLON SL**, en haver cessat les causes que el varen motivar, fet que es constata mitjançant l'enderroc de l'edificació esmentada i el tancament del solar.
- 2n. Instruir procediment de rescabament** i requerir a la societat **ALBAYLLON SL** per tal que faci efectiu el pagament de **26.885, 12 euros** euros en concepte de despeses que ha comportat l'execució subsidiària.
- 3r. Informar** a la persona obligada al pagament de les despeses, que el seu import s'ha de satisfer dins dels terminis i en els llocs de pagament que s'indiquen en el document de pagament que s'adjunta a la notificació d'aquesta resolució. No obstant això, els primers deu dies del termini es consideren d'audiència i per tant, en aquest termini pot consultar l'expedient i formular les al·legacions que tingui per convenients. En cas de formular-ne, quedaria suspesa l'executivitat del requeriment fins que fossin resoltes les al·legacions.

Manresa, 14 de gener de 2011

Signat: La cap de la Secció d'Intervenció Ambiental i Protecció de la Legalitat, 14/01/2011, Trini Capdevila Figols; La regidora delegada d'Urbanisme, 14/01/2011, Àngels Mas Pintó; En dóna fe. El secretari general, 17/01/2011, José Luis González Leal.

Transcrita al Llibre de Resolucions de l'Alcaldia en el/s full/s numerat/s al peu.

Manresa, 28 de gener de 2011

El secretari general
José Luis González Leal