

SERVEI D'URBANISME
Gestió urbanística
GES.OJC2025000002

Número de Referència: **DYAXD**

**QUARTA OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA AL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON 1
“ROSSELLÓ” DEL PLA ESPECIAL Cerdanya, de
MANRESA**

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

Equip redactor

Maribel Rincon Garcia (arquitecta tècnica)
Núria Roda Marín (advocada)

Signat electrònicament
per: MARIA ISABEL
RINCON GARCIA
Data: 12/01/2026
11:13:28
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: NURIA RODA
MARIN
Data: 12/01/2026
11:14:53
Raó: Conforme
Lloc: Manresa

Signat electrònicament
per: JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL
Data: 20/01/2026 13:03:44
Raó: Aprobat per la Junta
de govern reservada
en data 20/01/2026
Lloc: Manresa

ÍNDEX

- A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'EXPEDIENT
 - 1. ANTECEDENTS
 - 2. OBJECTE DE L'EXPEDIENT
 - 3. RELACIÓ D'INTERESSATS
 - 4. DESCRIPCIÓ DE LA RECTIFICACIÓ
- B. ANNEX

A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'EXPEDIENT

1. Antecedents

En data 18 de desembre de 2008 per Resolució d'Alcaldia, es va aprovar amb caràcter definitiu el Projecte de Reparcel·lació del Polígon 1 "Rosselló" del Pla Especial Cerdanya de Manresa, redactat d'ofici pels serveis tècnics municipals.

En data 12 de novembre de 2009 es va aprovar el primer expedient d'operacions jurídiques complementàries a l'empara de l'article 168.b) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) per tal d'adequar les circumstàncies descriptives de la finca aportada 11 i la resultant n. 6 d'acord amb el nou repartiment de la titularitat.

Ambdós documents van causar inscripció en el Registre de la Propietat n. 1 de Manresa el 10 de desembre de 2009.

Posteriorment, mitjançant acord de la Junta de Govern Local adoptat en sessió de 4 de març de 2025 es va incorporar en el projecte la sentència civil dictada el 12 de setembre de 2011 pel Jutjat de Primera Instància núm. 7 de Manresa, relacionada amb la titularitat controvertida de la superfície de les finques números 6 i 7.

Mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 25 de març de 2025 es va aprovar la tercera operació jurídica complementària al Projecte de Reparcel·lació del polígon 1 "Rosselló" del pla especial Cerdanya, redactat pels serveis tècnics municipals, per la materialització de l'acatament de 2 altres sentències judicials fermes amb efectes en el Projecte: Sentència dictada pel Jutjat del Contenciós Administratiu n. 13 de Barcelona el 16.07.2013 en el procediment judicial 489/2009-D, confirmada en apel·lació per la STSJ de 28.05.2015 i la Sentència de 07.10.2013 del Jutjat Contenciós Administratiu n. 16 de Barcelona en el procediment judicial 628/2009, recorreguda també en apel·lació (rotlle d'apel·lació núm. 66/2014).

Aquesta última operació jurídica va suposar una modificació de l'import recollit en el Compte de liquidació provisional de la reparcel·lació aprovada. Es va actualitzar i adaptar l'import de les afeccions, reflectint les circumstàncies que havien tingut lloc des de l'aprovació del document original.

Pel que fa a la urbanització, aquest àmbit comptava amb el refós del Projecte d'obres complementàries i bàsiques d'urbanització del polígon 1 del Pla especial Cerdanya, aprovat el 12 de maig del 2005, i la seva actualització, aprovada el 20 de juny de 2008.

L'àmbit de les obres d'urbanització abasta els sòls públics definits en el Polígon 1 (Rosselló) del Pla especial Cerdanya, l'ordenació del qual manté el Pla d'ordenació urbanística municipal del 2017.

Atès que l'àmbit d'urbanització del PAUp 004_ROS Rosselló no completa la urbanització del nou carrer pel costat est, el projecte es planteja amb la determinació de la urbanització d'aquesta porció d'espai públic, que s'identifica com a àmbit AU2.

Així, el projecte d'urbanització defineix dos àmbits d'urbanització:

AU1 Àmbit d'urbanització del Polígon d'actuació PAUp 004_ROS Rosselló

AU2 Àmbit d'urbanització extern al polígon d'actuació

Segons el projecte, l'àmbit d'urbanització AU1 abasta l'obertura del nou carrer entre la carretera de Santpedor i el carrer Sèquia, donant continuïtat al carrer Creu Guixera fins al carrer Rosselló, i la zona verda que limita amb l'esmentat nou carrer, el carrer Sèquia i el passatge dels Dipòsits Vells. Atesa la necessitat d'assegurar el correcte relleu entre la nova urbanització i la urbanització existent, el projecte incorpora l'adaptació, en cada extrem del carrer, de part de la urbanització existent.

Recentment, mitjançant acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió del dia 23 de desembre de 2025 ha estat aprovat definitivament el document "Pla Especial Cerdanya. Polígon 1. Rosselló. Refós d'obres complementàries i bàsiques d'urbanització. Actualització del pressupost", amb un pressupost per a coneixement de l'administració, d'un milió sis-cents vuitanta mil quatre-cents noranta euros amb quaranta-quatre cèntims (1.680.490,44 €), IVA inclòs, referent a l'àmbit AU1 Àmbit d'urbanització del Polígon 1 del Pla Especial Cerdanya (Rosselló), que és l'àmbit del polígon. És a dir, 1.388.835,07 € més un IVA del 21%, que ascendeix a 291.655,37 €.

El present document consisteix en una actualització de preus del projecte aprovat el 2008, tenint en compte el temps transcorregut des d'aleshores, i per tant, requereix ajustar el projecte de reparcel·lació del Polígon 1 "Rosselló" al nou pressupost, ja que afecta a la totalitat de les persones propietàries incloses dins el sector, però no a l'equilibri entre beneficis i càrregues. No obstant això, s'especifica que l'àmbit d'urbanització extern (AU2) no forma part d'aquesta actualització de preus i, en conseqüència, el seu cost no es repercuteix sobre el polígon d'actuació. L'operació manté l'equilibri entre beneficis i càrregues, garantint la viabilitat econòmica de l'àmbit.

2. Objecte de l'expedient

L'article 168 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa que:

"Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:

d) Quan la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública "

Aquest expedient d'operacions jurídiques complementàries s'emmarca doncs, dins la lletra d) de l'article 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, ja que té per objecte l'actualització de la distribució entre totes les finques resultants afectes al pagament de l'import que els correspongui del saldo de la liquidació provisional de la reparcel·lació, de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització referit a l'àmbit AU1, que es veu alterada per l'ajust de les despeses d'urbanització a les que resulten de l'esmentat "Pla Especial Cerdanya. Polígon 1. Rosselló.

Refós d'obres complementàries i bàsiques d'urbanització. Actualització del pressupost" aprovat definitivament el 23 de desembre de 2025, sense que suposi la modificació de la configuració física de les finques de resultat.

Per tant, amb la present rectificació es pretén ajustar el projecte de reparcel·lació a l'actualització del pressupost d'urbanització amb la conseqüent regularització del compte de liquidació provisional, on s'especifica la responsabilitat que pertoca a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització.

Com hem dit, referent a l'àmbit AU1 Àmbit d'urbanització del Polígon 1 del Pla Especial Cerdanya (Rosselló), el pressupost actualitzat per a coneixement de l'administració és de 1.680.490,44 €, IVA inclòs, és a dir, 1.388.835,07 € més un IVA del 21%, que ascendeix a 291.655,37 €.

D'acord amb l'article 120.1.a) TRLU formen part de les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament.

El procediment d'aprovació de la present operació jurídica complementària només requereix la notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, sense que calgui sotmetre l'acord a informació pública, tal com disposa l'article 168.d) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cal esmentar que amb la tramitació del present expedient, l'Ajuntament de Manresa es té per notificat tant com a propietari, com a titular d'altres drets en el projecte.

El títol a inscriure serà la certificació de l'Ajuntament acreditativa de l'aprovació de l'operació jurídica, de conformitat amb l'article 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

De conformitat amb l'article 168 g) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, *"En tot cas, la certificació corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa."*

3. Relació d'interessats

En compliment del que disposa l'article 168 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació amb els articles 129 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el 145 del Reglament de de la Llei d'urbanisme, sobre persones interessades en l'expedient de reparcel·lació, són interessats afectats per la present operació jurídica complementària les actuals persones propietàries i titulars de drets de les finques de resultat afectes al pagament de l'import que els correspongui del saldo de la liquidació provisional de la reparcel·lació en funció dels coeficients assignats.

El present expedient no afecta a les finques rebudes per l'Ajuntament destinades a sistemes o com a administració actuant en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta, ja que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització d'aquests terrenys, segons l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. (finques 1, 9,10 i 11).

Taula d'interessats afectats per la present modificació que han de ser objecte de notificació:

INTERESSAT	NIF	ADREÇA
Ma Teresa Mominó Claret	[REDACTED]	Carretera [REDACTED] 08242 Manresa
Maurici Mominó Claret	[REDACTED]	Carre [REDACTED] 08242 Manresa
Elisabet Mominó Traserra	[REDACTED]	Ptge [REDACTED] 08242 Manresa
Josep-Maria Mominó de la Iglesia	[REDACTED]	Carre [REDACTED] 08148 L'Estany
Jordi Mominó de la Iglesia	[REDACTED]	Carre [REDACTED] 08243 Manresa
Martí Mominó Armangué	[REDACTED]	C [REDACTED] 08243 Manresa
Arnau Mominó Armangué	[REDACTED]	C [REDACTED] 08243 Manresa
Sílvia Armangué Jorba	[REDACTED]	C [REDACTED] 08243 Manresa
Dipòsits Vells Manresa, SL	B66727025	Carrer de Sant Josep 9, 3r 3a 08242 Manresa
Naprocat, SA	A62365341	Carrer Sant Lluís 40, bx 08291 Ripollet
Ajuntament de Manresa	P0811200E	Plaça Major 1, 5 i 6 08241 Manresa
Comunitat de Propietaris Ctra. Santpedor 45	H62735063	Propietaris Ctra. Santpedor 45 08243 Manresa
Jutjat Mercantil núm. 5 de Barcelona		Gran Via de les Corts Catalanes, 111 (Edif. C) 08014 Barcelona
Jaume Fontanet Picas	39188276W	(difunt)
Anna Ma Vives Zamora	[REDACTED]	Ctra [REDACTED] 08241 Manresa
Florentina Vives Fanés	[REDACTED]	C [REDACTED] 08830 Sant Boi de Llobregat

4. Descripció de la rectificació

La descripció de les finques modificades resultants és la mateixa que es va aprovar en el Projecte de reparcel·lació aprovat el 18 de desembre de 2008 que va causar inscripció en el Registre de la Propietat n. 1 de Manresa el 10 de desembre de 2009, amb les rectificacions que van suposar les posteriors operacions jurídiques complementàries, de tal forma que ara, mitjançant la present operació jurídica complementària, només s'altera l'afectació urbanística de la finca que consta inscrita.

Per tant, a través de la present operació, se sol·licitarà la modificació de la quota que resulta del compte de liquidació provisional com a afecció de la finca de resultat al pagament de les despeses d'urbanització, d'acord amb allò establert a l'article 7.9 del RD 1097/1993, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística:

Artículo 7

(...)

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el art. 20.1.

I també ho preveu l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, quedant l'afectació en la quantitat que resulta del compte de liquidació provisional que s'adjunta i que queda resumit en la taula número 9 del projecte de reparcel·lació, que quedarà de la manera següent:

TAULA N° 9

PARCEL·LA	AJDUDICATARI	QUOTA %	SOL m²	SOSTRE m²	C.L.P. €
1	ADM ACTUANT AJUNTAMENT DE MANRESA	100,00	185,18	775,00	656,19
2	AJUNTAMENT DE MANRESA	100,00	295,72	1217,78	171.370,12
4	TERESA MOMINÓ CLARET	50,00	354,17	1280,41	175.539,81
	MAURICI MOMINÓ CLARET	50,00			175.539,81
5	ELISABET MOMINÓ TRASERRA	42,03	98,06	324,10	- 67.408,46
5	JORDI MOMINÓ DE LA IGLESIA	19,32			- 18.547,61
	JOSEP Ma MOMINÓ DE LA IGLESIA	19,32	135,24	447,00	- 18.547,61
	MARTÍ MOMINÓ ARMANGUÉ	9,66			- 9.276,59
	ARNAU MOMINÓ ARMANGUÉ	9,66			- 9.276,59
6	DIPÒSITS VELLS MANRESA, SL	100,00	490,39	1605,71	592.713,90
7	NAPROCAT, SA	100,00	451,97	1745,37	432.541,08
	COMUNITAT CRA SANTPEDOR 45				- 4.803,17
	JORDI MOMINÓ DE LA IGLESIA				- 7.058,90
	J CABALLERO I A PIQUÉ				- 4.166,34
	ONNA COSTURA SCP				- 6.000,00
	J MARTÍNEZ I R ROTLLAN				- 2.083,21
8	AJUNTAMENT DE MANRESA	100,00	102,13	343,63	100.965,42
9	AJUNTAMENT DE MANRESA		741,83	---	---
10	AJUNTAMENT DE MANRESA		1.785,14	---	---
11	AJUNTAMENT DE MANRESA		431,94	---	---

B. ANNEX

S'acompanya a aquesta Memòria, com a annex, el compte de liquidació provisional que recull la rectificació.

TAULA Nº 8

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PROPIETARI	PARTICIPACIÓ					ADJUDICACIÓ								LIQUIDACIÓ PROVISIONAL					
	FINCA	SUPERFÍCIE	%	%	DRETS	FINCA	%	VALOR		%	%EXCÉS/			%CONTRIBUCIÓ	REPARTIMENT	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ	
	APORTADA	APORTADA	APORTACIÓ	PARTICIPACIÓ	INICIALS	ADJUDICADA	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	FINCA	ADJUDICAT	DEFECTE	COMPENSACIONS	DESPESES	INDEMNITZACIÓ	INDEMNITZACIÓ	URBANITZACIÓ	GESTIÓ	TOTAL
ADM ACTUANT AJUNTAMENT DE MANRESA				10,000	461.662,31	1	100,00	185,18	775,00	462.318,50	10,014	0,142	656,19						656,19
AJUNTAMENT DE MANRESA	1,3,6	1.257,04	25,674	23,106	1.066.724,92	2	100,00	295,72	1.217,78	726.454,48	15,736	- 12,682	- 135.281,39	17,447	- 51.156,79	95.729,09	242.307,96	19.771,25	171.370,12
AJUNTAMENT DE MANRESA						8	100,00	102,13	343,63	204.989,04	4,440			4,923		27.012,59	68.373,83	5.579,00	100.965,42
TERESA MOMINÓ CLARET	7	898,53	18,351	16,516	762.493,11	4	50,00	354,17	1.280,41	763.815,78	16,545	0,173	1.322,67	9,172	- 13.226,66	50.326,20	127.384,89	10.394,04	175.539,81
MAURICI MOMINÓ CLARET							50,00							9,172	- 13.226,66	50.326,20	127.384,89	10.394,04	175.539,81
SIMÓ MOMINÓ VILASECA	8	214,97	4,391	3,951	182.423,67														
ELISABET MOMINÓ TRASERRA						5	42,03	98,06	324,10	193.338,61	4,188	5,983	10.914,94	4,643	- 173.550,51	25.477,34	64.487,85	5.261,92	- 67.408,46
IGNASI MOMINÓ VILASECA	9	296,49	6,055	5,450	251.601,60														
JORDI MOMINÓ DE LA IGLESIA							19,32							2,134	- 67.339,19	11.711,65	29.644,33	2.418,85	- 18.547,61
JOSEP Ma MOMINÓ DE LA IGLESIA						5	19,32	135,24	447,00	266.653,38	5,776	5,98	15.051,78	2,134	- 67.339,19	11.711,65	29.644,33	2.418,85	- 18.547,61
MARTÍ MOMINÓ ARMANGUÉ							9,66							1,068	- 33.679,70	5.857,58	14.826,61	1.209,79	- 9.276,59
ARNAU MOMINÓ ARMANGUÉ							9,66							1,068	- 33.679,70	5.857,58	14.826,61	1.209,79	- 9.276,59
MIQUEL CORS PUIG I ALTRES	11	981,65	20,049	18,044	833.028,79														
DIPÓSITS VELL MANRESA, SL						6	100,00	490,39	1.605,71	957.870,24	20,748	14,986	124.841,45	23,005	- 3.917,50	126.224,08	319.496,39	26.069,49	592.713,90
NAPROCAT, SA	4,5	1.236,39	25,252	22,727	1.049.201,31	7	100,00	451,97	1.745,37	1.041.183,02	22,553	- 0,764	- 8.018,29	25,006	- 72.265,50	137.202,68	347.285,26	28.336,93	432.541,08
COMUNITAT CRA SANTPEDOR 45	10	11,18	0,228	0,206	9.487,35									0,228		1.253,22	3.172,13	258,83	- 4.803,17
JORDI MOMINÓ DE LA IGLESIA														-	7.058,90				- 7.058,90
J CABALLERO I A PIQUÉ														-	4.166,34				- 4.166,34
ONNA COSTURA SCP														-	6.000,00				- 6.000,00
J MARTÍNEZ I R ROTLLAN														-	2.083,21				- 2.083,21
AJUNTAMENT DE MANRESA-CAMINS		175,52																	
		5.071,77	100,000	100,000	4.616.623,06			2.112,86	7.739,00	4.616.623,06	100,000		0,00	100,000	- 548.689,85	548.689,85	1.388.835,08	113.322,77	1.502.157,85

En vermell quotes negatives