

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU073 “COLOMER” DE MANRESA

Març 2026

ROSA GOMA BATRIU - DNI [REDACTED] (TCAT)
Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en
data 31 de març de 2026. La secretària general accidental.
2026.04.02 07:51:45 +02'00'

GMG

EQUIP REDACTOR



GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia i Font, arquitecte

Georgina Beltran i Gràcia, arquitecta

Ignasi Agulló i Vinyas, advocat

Laura Miralda Bort, col·laboradora

ÍNDEX

1	MEMÒRIA	4
1.1	ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ	4
1.1.1	ANTECEDENTS	4
1.1.2	BASES LEGALS	4
1.1.3	OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ	5
1.2	DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES	5
1.2.1	DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON	5
1.2.2	ORDENACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA	6
1.3	RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES	7
1.4	DRETS APORTATS I AFECTATS	7
1.4.1	RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS	7
1.5	DRETS RESULTANTS	9
1.5.1	CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	9
1.5.2	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	10
1.5.3	CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS QUE NO PODEN CONSERVAR-SE	11
1.5.4	CRITERIS DE VALORACIÓ DEL DRET DE REALLOTJAMENT	12
1.5.5	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	13
1.6	DESPESES I JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	14
1.6.1	DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ	14
1.6.2	DETERMINACIÓ DE LES DESPESES DE GESTIÓ	14
1.6.3	DETERMINACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS	15
1.6.4	JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	16
2	QUADRES NUMÈRICS	17
3	DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS	20
3.1	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES	20
3.2	DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	32
4	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	37
5	ANNEXOS	38
5.1	FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES	38
5.2	NOTES SIMPLS DE LES FINQUES APORTADES	39
5.3	FITXA DEL PAU 073 COLOMER	40
5.4	JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL	41
5.5	CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LA FINCA APORTADA A6	42

1 MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

1.1.1 ANTECEDENTS

El present projecte de reparcel·lació constitueix instrument de gestió urbanística per desenvolupar l'àmbit del PAU 073 "Colomer", delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM) aprovat definitivament en data 6 de juny de 2017 i publicat al DOGC en data 26 d'octubre de 2017.

El PAU 073 "Colomer" que es desenvolupa mitjançant el present projecte de reparcel·lació, contempla un sòl àmbit en el que s'hi ubiquen nou finques, de les quals dues són patrimonials de l'Ajuntament de Manresa, i una és de domini públic. S'hauran d'efectuar les corresponents cessions de sistemes d'acord amb l'ordenació del planejament vigent.

Aquest àmbit té per tant la consideració urbanística de sòl urbà no consolidat i caldrà materialitzar les cessions previstes al POUM així com la urbanització del sector.

El POUM estableix com a sistema d'actuació per aquest PAU el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. En aquesta modalitat, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic i que determini el projecte de reparcel·lació. Essent el sistema el de reparcel·lació per compensació bàsica, la iniciativa de desenvolupament del polígon és la Junta de Compensació.

1.1.2 BASES LEGALS

El present projecte de reparcel·lació es redacta a l'empara de la següent normativa d'aplicació:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la Llei Hipotecària i el seu Reglament, aprovat mitjançant Decret de 14 de febrer de 1947.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl estatal.

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

1.1.3 OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística PAU 073 "Colomer" delimitat pel planejament vigent.

Tal i com determina es determina en els article 116 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i el Reglament que desenvolupa dita llei (DL305/2006), el present projecte garanteix:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant.

1.2 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

1.2.1 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

El POUM de Manresa defineix el polígon d'actuació urbanística anomenat PAU 073 "Colomer", a executar mitjançant el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Comprèn els terrenys situats entre els carrers Carrer del Camí Vell de Santpedor, el Carrer d'Enric Morera, el Carrer de la Pau, i el Carrer de Enric Granados; i incorpora les finques antigament ocupades per diversos patis i cases amb front al camí vell de Santpedor, i els terrenys no delimitats físicament que formen part d'aquest mateix camí i de finques patrimonials adjacents.

Els seus límits físics són els següents:

- **Nord:** amb el límit de les finques de sobre amb façana nord oest al carrer de la pau, i les finques amb façana nord est al carrer d'enric morera.
- **Sud:** amb el carrer del camí vell de Santpedor al sud est i amb el carrer enric granados al sud oest.
- **Est:** amb el carrer del camí vell de Santpedor.
- **Oest:** amb el carrer d'enric granados i amb l'illa d'edificis edificada entre els carrers de enric granados i el carrer de la pau.

Dit polígon es troba en sòl urbà no consolidat i segons la fitxa del POUM té una superfície de 2.915,18 m². Tanmateix, al desenvolupar el present projecte de reparcel·lació s'ha adaptat el límit

del polígon a l'aixecament topogràfic realitzat en data novembre del 2024, i als elements físics i límits de propietat reals (tanques, carrers, etc). Així doncs la superfície real del polígon és de 2.859,35 m².

En el plànol "03 – Topogràfic" de la documentació gràfica es pot veure la delimitació de l'àmbit sobre l'aixecament topogràfic mencionat.

1.2.2 ORDENACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON QUE S'EXECUTA

Segons la fitxa del POUM del PAU 073 "Colomer" els seus objectius són determinar el desenvolupament d'un tram del Camí Vell de Santpedor, paral·lel al qual el Pla d'ordenació preveu un recorregut de vianants que connecta els teixits de la ciutat situats al nord del traçat del ferrocarril i que suposa la seva connexió amb el parc de l'Agulla.

Pel que fa a les zones d'aprofitament privat, es planteja una zona residencial d'illa tancada, amb les subzones d'ordenació tancada (clau 1.3) i d'habitatge protegit (clau 1.3p). Totes les zones del polígon d'actuació tenen l'obligatorietat de destinar a l'ús d'activitat diferent al d'habitatge en planta baixa donant al front de carrer, fins a la meitat de la fondària edificable.

En referència a les claus de sistemes públics, el polígon conté les següents claus:

- A.1 – Xarxa viària
- a.2 – Itineraris de vianants

A continuació es mostra un quadre amb el total de superfícies de zones i sistemes del PAU073:

QUALIFICACIONS DEL SÒL

clau	qualificació	superfície del sòl (m2)
1.3	Ordenació tancada	1.075,02
1.3p	Ordenació tancada HPO	582,18
A1	Sistema viari	656,29
a2	Itineraris de vianants	545,86
Total		2.859,35

El sostre màxim edificable del polígon d'acord amb el planejament vigent és el que resulta del volum determinat pel POUM, que una vegada ajustat al topogràfic dona el quadre que s'adjunta a continuació. L'alineació de la nova ordenació s'ha traçat a partir de la delimitació lliurada per part de l'Ajuntament, amb els ajustos estrictament necessaris per adaptar-se a les preexistències (edificacions adjacents, etc.) del topogràfic actual sense superar la superfície de zona màxima admesa al planejament.

PARÀMETRES PAU COLOMER

	edificabilitat (m2st)	%
Habitatge lliure	2.956,07	62,03%
HPO Règim general	844,59	17,72%
Preu concertat	422,30	8,86%
Activitat	542,51	11,38%
Total	4.765,46	100,00%

1.3 RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

El tractament de les càrregues preexistents sobre les finques aportades a la reparcel·lació es regeix pel que disposa 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, que contempla de forma detallada el tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

Cal assenyalar que una de les finques incloses a l'àmbit (aportada A6) té uns arrendataris i per aquest motiu caldrà preveure en el projecte de reparcel·lació una partida pel dret de real·lotjament d'aquesta família. Per altra banda, no hi ha cap llicència d'activitats activa a l'àmbit. En diverses finques aportades hi ha edificacions que caldrà enderrocar, cosa que implica que el projecte de reparcel·lació també inclogui una partida indemnitzatòria per a edificis.

Pel que fa a la finca aportada A5, que tenia una càrrega amb una mesura cautelar de tapiar obertures, sol·licitem la seva cancel·lació.

En relació amb la finca aportada A9, l'existent pacte d'establiment quedarà extingit per imperatiu de la Llei, en virtut d'allò disposat als article 532-2 de la Llei 5/2006, de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, en desaparèixer la finca registral que en constitueix l'objecte del pacte i se'n sol·licita la cancel·lació en no ser compatible amb el planejament que s'executa d'acord amb els art. 7 i 11 RD 1093/1997 tenint en compte que el clavegueram quedarà resolt per la nova urbanització i per caducitat del mateix d'acord amb l'article 210.octava LH.

Finalment, la resta de finques que es troben lliures de càrregues també sol·licitem la seva cancel·lació.

També existeix sobre la finca aportada A2 una servitud de pas a favor d'una finca externa al polígon d'actuació. Aquesta servitud s'ha pogut traslladar sobre la finca resultant R2 adjudicada al mateix propietari, i per tant no és objecte d'indemnització.

1.4 DRETS APORTATS I AFECTATS

1.4.1 RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS

La relació nominal dels propietaris i interessats al present expedient reparcel·latori és el següent:

A - PROPIETARIS DE FINQUES INCLOSES EN EL SECTOR INSCRITES AL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

1.- [REDACTED]
[REDACTED] amb [REDACTED] i adreça del domicili social al carrer Costa Brava, número 12, 28034 de Madrid

Finca registral 64231 (finca aportada A1)
Finca registral 12214 (finca aportada A4)
Finca registral 12171 (finca aportada A5)

2.- [REDACTED] amb [REDACTED] i domicili social al carrer Ferran Casablanques, número 12, 8243 de Manresa:

Finca registral 26776 (finca aportada A2)
Finca registral 12202 (finca aportada A3)

3.- [REDACTED], amb [REDACTED] i domicili social a l'avinguda Manoteras, número 20, 28050 de Madrid:

Finca registral 12122 (finca aportada A6)

4.- **AJUNTAMENT DE MANRESA.** amb [REDACTED] i domicili a la Plaça Major, número 1, 09241, Manresa:

Finca registral 44897 (finca aportada A7)
Finca registral 1755 (finca aportada A9)

B - PROPIETARIS DE FINQUES INCLOSES EN EL SECTOR NO INSCRITES AL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

4.- **AJUNTAMENT DE MANRESA.** amb [REDACTED] i domicili a la Plaça Major, número 1, 09241, Manresa:

Finca de domini públic corresponent al Camí Vell de Santpedor (finca aportada A8)

Atenent a la superfície real de les finques aportades, mesurada sobre l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat com a base del present projecte, actualitzat i amb precisió 1/200, els drets resultants dels propietaris inclosos en el polígon són els que es recullen en el quadre 1 de l'apartat 2 "Finques aportades".

C- RELACIÓ DE PROPIETARIS INTERESSATS

1.- **PROPIETARIS DE LA FINCA REGISTRAL NÚMERO 29.880** de Manresa:

Els propietaris són predis dominants d'una servitud de pas.

2.- [REDACTED]
[REDACTED]

Com a propietaris de les càrregues adscrites a la finca aportada A2.

3.- [REDACTED]

Com a propietaris de les càrregues adscrites a la finca aportada A9.

4.- [REDACTED]

Com hereva de Luis Oller Obiols, d'acord amb el dret a reversió. Finca aportada A9.

5.- [REDACTED]

Com hereus de Maria Oller Obiols, d'acord amb el dret a reversió. Finca aportada A9.

6.- [REDACTED]
[REDACTED]:

Tots ells amb domicili al carrer del Camí Vell de Santpedor, nº35. Finca aportada A6.

1.5 DRETS RESULTANTS

1.5.1 CRITERIS DE DELIMITACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les zones resultants amb aprofitament privat s'han delimitat seguint la qualificació indicada al planejament. Per parcel·lar les finques resultants s'ha tingut en compte que s'acompleixin els paràmetres mínims de parcel·la establerts a la normativa del POUM (façana mínima 7 m), i que en resultin solars de forma regular en mesura del possible (línies de mitgera perpendiculars a façana, etc.). Això ha estat possible en la part de parcel·la edificable, si bé la delimitació dels patis de parcel·la (especialment de la resultant R1 i R2) ha resultat una forma poligonal irregular com a conseqüència dels límits del polígon d'actuació i del manteniment de la servitud de pas a favor d'una finca adjacent situada fora de l'àmbit reparcel·lable.

Sense perdre de vista els criteris anteriors, s'ha intentat ajustar la parcel·lació a les adjudicacions de cada propietari, de manera que les compensacions per excés o defecte d'adjudicació que es generin quedin dins del marge del 15% que admet la legislació urbanística.

A més a més, s'ha optat per adjudicar una parcel·la a l'Ajuntament de Manresa, que comprèn tot l'habitatge protegit de l'àmbit (d'acord amb la legislació vigent, quan hi ha reserva d'HPO la cessió d'aprofitament cal materialitzar-la sobre aquesta) més una part d'habitatge lliure. L'adjudicació s'ha fet com una única parcel·la atenent el criteri de fer més viable la promoció, però de tal manera que si s'optés per dividir-la en dues, una amb la qualificació 1.3 i l'altra 1.3p, ambdues complirien les condicions de parcel·la mínima, i per tant no hi hauria cap problema en segregar-les com a finques independents. Tant les finques d'habitatge lliure com la que conté d'habitatge de protecció oficial tenen també un mínim de sostre d'activitat en planta baixa (com a mínim fins a la meitat de la fondària màxima edificable), d'acord amb les determinacions del planejament general., i així s'ha tingut en compte en la valoració.

1.5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 del TRLUC.

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i el reglament que la desenvolupa. D'acord amb l'article 40.1 del referit text legal estatal, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació.

D'acord amb els criteris del Reglament de valoracions de la llei del sòl, tal com es justifica en l'annex 5.4 "Justificació de la valoració del sòl", partint de valors de mercat en el cas d'habitatge lliure i sostre terciari, i dels valors màxims de venda de l'habitatge protegit, s'obtenen els següents valors del sòl i els següents coeficients d'homogeneïtzació:

VALOR DEL SÒL					
	Valor venda (€/m2st)	coef.	Cost construcció (€/m2st)	Valor repercussió (€/m2st)	coef. homog.
Habitatge lliure	2.294,94	1,30	1.421,21	344,13	1,00
HPO règim general	1.681,47	1,20	1.186,76	214,47	0,62
Preu concertat	1.637,28	1,20	1.186,76	177,64	0,52
Activitat	1.218,51	1,30	710,61	226,71	0,66

Amb aquests valors de repercussió, obtenim l'aprofitament total del polígon d'actuació (valors de sòl urbanitzat):

VALOR TOTAL URBANITZAT PAU COLOMER			
	edificabilitat (m2st)	VR	valor (€)
Habitatge lliure	2.943,18	344,13	1.012.832,01
HPO Règim general	923,81	214,47	198.124,20
Preu concertat	461,90	177,64	82.052,51
Activitat	555,16	226,71	125.860,54
Total	4.884,05		1.418.869,25

Descomptant les càrregues d'urbanització del polígon d'actuació obtenim el valor total del sòl inicial abans d'urbanitzar:

VALOR TOTAL SENSE URBANITZAR PAU COLOMER			
	edificabilitat (m2st)	VR (€/m2st)	valor (€)
Habitatge lliure	2.943,18	101,36	298.320,94
HPO Règim general	923,81	63,17	58.355,77
Preu concertat	461,90	52,32	24.167,86
Activitat	555,16	66,78	37.071,14
Total	4.884,05		417.915,71

En unitats d'aprofitament, atenent als coeficients d'homogeneïtzació indicats, l'aprofitament total de la unitat reparcel·lable és el següent:

APROFITAMENT TOTAL PAU COLOMER			
	edificabilitat (m2st)	Coef. Homog.	aprofitament (u.a.)
Habitatge lliure	2.943,18	1,00	2.943,18
HPO Règim general	923,81	0,62	575,73
Preu concertat	461,90	0,52	238,44
Activitat	555,16	0,66	365,74
Total	4.884,05		4.123,08

Les finques resultants es descriuen detalladament en l'apartat "3.2 – Descripció de les finques resultants" del present document i es pot veure la seva delimitació al plànol "06 – Finques resultants" de la documentació gràfica. En el quadre 2 de l'apartat "2 – Quadres numèrics" del document s'indiquen els valors i superfícies de sostre de cada finca resultant i es referencien per a la posterior adjudicació, tal com es justifica en el quadre 3 del mateix apartat 2.

1.5.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS QUE NO PODEN CONSERVAR-SE

D'acord amb el que determina l'article 120.1 del TRLUC, les despeses d'indemnitzacions procedents de les construccions, plantacions, obres i instal·lacions que no poden conservar-se com a conseqüència de l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl, van a càrrec de les persones propietàries.

En el present projecte s'han tingut en compte les indemnitzacions per edificacions que no poden mantenir-se, bé perquè cal enderrocar-les per ser incompatibles amb la nova ordenació o perquè no poden adjudicar-se al seu mateix propietari. D'acord amb els criteris de valoració definits al Reglament de valoracions de la Llei de sòl, aquestes edificacions s'han valorat atenent al seu cost de reposició (hem considerat els valors publicats al "Boletín económico de la construcción") minorats en base a la seva antiguitat i estat de conservació (tenint en compte que el valor de les construccions al final de la seva vida útil és del 10% del seu cost de reposició).

En l'apartat 1.6.3 es detallen i justifiquen individualment la valoració d'aquestes indemnitzacions de les construccions existents.

1.5.4 CRITERIS DE VALORACIÓ DEL DRET DE REALLOTJAMENT

De conformitat amb el que regula l'article 219 del RLUC, en l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge. Caldrà tenir en compte aquest dret de reallotjament en les condicions i amb els requisits que preveu el TRLUC i el RLUC tot ajustant-se al que diu el Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS).

Segons dit decret, si no es pot realitzar directament el reallotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució, les persones titulars tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu. L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de reallotjament transitori que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de reallotjament o, com a mínim, amb condicions similars a les de l'habitatge afectat. Si l'immoble destinat a fer efectiu l'allotjament transitori s'ocupa en règim de lloguer, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament ha de satisfer l'import íntegre de la renda, així com les despeses de trasllat de domicili i les altes d'aquells serveis i subministraments necessaris que ja existissin en l'habitatge afectat.

Degut a que els arrendataris de la finca aportada A6 tenen un contracte de lloguer amb una data de venciment d'aquí menys de tres anys (febrer del 2029), es proposa una indemnització substitutòria d'aquest reallotjament transitori que els hi permeti trobar un habitatge en una altra ubicació sense que els hi suposi un major cost del que estan pagant actualment. En l'annex 5.5 '*Contracte d'arrendament de la finca aportada A6*' es poden veure les característiques del contracte de lloguer.

Actualment els arrendataris paguen un lloguer mensual de 30,85 € per tot l'habitatge construït, un valor que equivaldria a 41,13 € mensuals si estiguéssim parlant de superfície útil de l'habitatge (tenint en compte una relació entre la superfície útil i la construïda de 0,75). Per altra banda el mòdul de lloguer d'HPO de règim general en aplicació de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, en el moment de la valoració és de 10,93 €/m²útils. Tenint en compte un habitatge de 70 m²útils, el valor d'un pis apte per al reallotjament seria de 765,10 € mensuals. La diferència de rendes entre el lloguer actual i el nou lloguer és de 723,97 € al mes. A partir de la data d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, el contracte d'arrendament entre la propietat i els llogaters té una validesa de 35 mesos doncs el seu venciment és el 22 de febrer del 2029.

$$30,85 \text{ €/mes} / 0,75 = \mathbf{41,13 \text{ €/mes (preu lloguer actual)}}$$

$$10,93 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = \mathbf{765,10 \text{ €/mes (preu nou lloguer)}}$$

$$765,10 \text{ €/mes (preu nou lloguer)} - 41,13\text{€/mes (preu lloguer actual)} = \mathbf{723,97 \text{ €/mes (diferència de rendes)}}$$

$$723,97 \text{ €/mes} \times 35 \text{ mensualitats} = \mathbf{25.338,83 \text{ €}}$$

$$\text{Cost del trasllat addicional} = \mathbf{1.000 \text{ €}}$$

$$\text{Cost alta dels subministraments} = \mathbf{300 \text{ €}}$$

COST TOTAL REALLOTJAMENT = 26.638,83 €

El valor total de la indemnització per al real·lotjament en un pis de condicions similars i incorporant el cost del trasllat i noves altes de subministraments seria de 26.638,83 €. Aquest valor serà repartit entre els propietaris de l'àmbit de manera proporcional al seu percentatge de participació.

1.5.5 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris generals d'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació s'ajusten a la normativa i als criteris del Reglament de la Llei d'urbanisme, segons es detalla a continuació:

- Es procurarà que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin **situades en un lloc proper al de les antigues propietats** de les mateixes persones titulars.

D'acord amb aquest criteri, s'adjudica a [REDACTED] la finca resultant R1, atès que és la que s'aproxima més als seus terrenys aportats.

També, atenent al mateix criteri de proximitat, s'adjudica la finca resultant R2 a [REDACTED] doncs les seves finques aportades queden properes a aquesta.

Finalment s'adjudica la finca R3 a l'Ajuntament de Manresa, en aquest cas no pel criteri de proximitat sinó per la determinació que preveu la Llei d'urbanisme d'adjudicar el 10% d'aprofitament de cessió obligatòria sobre sòl d'habitatge protegit quan el planejament vigent incorpori aquesta reserva d'HPO. Atès que en aquest cas el POUM de Manresa contempla el 30% d'HPO en el PAU 073, i defineix una qualificació específica 1.3p amb una ubicació concreta, la cessió d'aprofitament s'ha d'emplaçar sobre aquesta. Per major viabilitat de la promoció, la resta de terreny que s'adjudica a l'Ajuntament en correspondència als drets de les seves finques aportades, es proposa adjudicar-les també en aquesta ubicació, com una única finca adjudicada.

En el plànol "08- Superposició finques aportades i resultants" de la documentació gràfica, es pot veure la correspondència física entre les finques aportades i les resultants.

- L'escassa entitat dels drets a adjudicar a un propietari pot determinar la seva **indemnització en metàl·lic o l'adjudicació de parcel·les en proindivís**.

És el cas de [REDACTED] atès que el seu 4,04% de drets aportats no són suficients per adjudicar-li una parcel·la independent (la parcel·la mínima, de 7 metres d'amplada, té una edificabilitat mínima de 420 m2 de sostre, dels quals 42 m2 com a mínim han de ser d'activitat), i per tant s'ha optat per la substitució de la seva adjudicació per indemnització substitutòria d'acord amb el que estableix l'article 126.1.d TRLU.

L'alternativa d'adjudicar-li l'aprofitament que li correspon en proindivís comportaria que algun dels altres propietaris, que sí que tenen dret a una parcel·la independent, se'ls hagués d'adjudicar en proindivís, i per tant s'ha descartat aquesta opció.

En el quadre 3 de l'apartat 2 es justifica l'aprofitament adjudicat a cada propietari en funció dels seus drets aportats, així com l'excés o defecte a compensar (dins del marge del 15% admès per la legislació urbanística) i l'import a compensar per aquesta diferència d'adjudicació.

1.6 DESPESES I JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Com determina l'article 120 del TRLUC, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del polígon PAU 073 comprenen els conceptes següents:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic.
- Les indemnitzacions procedents de construccions que no es poden conservar, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de gestió.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals.

1.6.1 DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el projecte d'urbanització que es tramita simultàniament al present projecte de reparcel·lació, els costos d'urbanització del PAU 073, incloent els enderrocs de les edificacions, són de **639.735,86 €** (PEC sense IVA).

Adicionalment hi ha un cost dels treballs a l'àmbit veí PAU 009 desenvolupat per [REDACTED], que estan inclosos en el projecte d'urbanització i que consisteixen en la substitució dels 5 punts de llum antics del camí vell de Santpedor -entre els carrers Doctor Zamenhoff i Enric Granados- per uns d'igual característiques que els previstos al PAU 073 Colomer. Aquest cost de **9.656,23 €** (PEC sense IVA) serà assumit únicament per [REDACTED].

1.6.2 DETERMINACIÓ DE LES DESPESES DE GESTIÓ

A les despeses d'urbanització de l'apartat anterior, justificades en el corresponent projecte d'urbanització, cal afegir-hi les despeses de gestió, estimades en **88.816,04 €**, que corresponen a honoraris dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, treballs de topografia, estudi geotècnic, despeses de secretaria, despeses derivades del registre de la propietat i altres, direcció d'obres d'urbanització, coordinació de seguretat i salut, etc.

Despeses de gestió	
Projecte d'urbanització (PU)	27.000,00€
Redacció del projecte i seguiment durant la tramitació	19.000,00€
Projecte d'enderroc de les edificacions	8.000,00€
Projecte de reparcel·lació (PR)	22.300,00€
Redacció del projecte i seguiment durant la tramitació	12.600,00€
Valoració indemnitzacions	3.400,00€
Assessorament jurídic	6.300,00€
Import dels treballs de topografia	2.600,00€
Estudi geotècnic	1.800,00€
Despeses de secretaria	15.916,04€
Despeses registre de la propietat i altres	3.000,00€
Direcció d'obres d'urbanització, coordinació de seguretat i salut, etc.	16.200,00€
Total	88.816,04€

1.6.3 DETERMINACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

Tal com s'ha justificat detalladament en l'apartat 1.5.3 de la present memòria, les indemnitzacions a incorporar en el compte de liquidació corresponen a les edificacions que no poden mantenir-se i que representen un import total de **175.243,62 €**, tal i com es detalla a continuació.

Per determinar l'import de les edificacions objecte d'indemnització s'ha aplicat la metodologia que estableix el RVLS, que estableix la següent fórmula de càlcul en funció de l'ús, antiguitat i estat de conservació de les edificacions objecte de valoració:

$$V=Vr-(Vr-Vf)*b$$

On Vr és el valor de reposició, Vf el valor final de la construcció en finalitzar la seva vida útil, i b el coeficient en funció de l'antiguitat i estat de conservació de l'immoble, obtenim les següents indemnitzacions:

núm. Finca	núm. finca registral	propietari	superfície construïda (m2st)	ús	cost construcció (€/m2st)	antiguitat (any de construcció)	coef. antiguitat/estat cons.	valor indemnització (€/m2st)	indemnització construccions (€)	indemnització total per propietari (€)
A1	64231								- €	
A4	12214		62,2	local	583,25	1954	1,0000	58,32	3.627,82€	93.304,21€
A5	12171		213,95	en constr.	590,63	1993	0,3226	419,15	89.676,39€	
A2	26776		193,85	local	583,25	1987	1,0000	58,32	11.306,30€	11.306,30€
A3	12202								- €	
A6	12122	Buildingcenter SAU, SL	127,4	habitatge	1352,97	1955	0,6558	554,42	70.633,11€	70.633,11€
A7	44897	Ajuntament de Manresa							- €	
A9	1755	Ajuntament de Manresa							- €	- €
TOTAL			597,40						175.243,62€	175.243,62€
A8		domini public								
TOTAL POLIGON			597,40							

1.6.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Afegint les indemnitzacions justificades en l'apartat 1.5.3 i les despeses de gestió, les càrregues totals d'urbanització considerades són les següents:

Càrregues d'urbanització	
Cost urbanització i enderrocs	639.735,86 €
Despeses de gestió	88.816,04 €
Indemnitzacions	175.243,62 €
Total	903.795,52 €

Els costos avaluats anteriorment s'imputaran a cada propietari en proporció al valor de les seves respectives finques adjudicades, junt amb les compensacions per excés o defecte d'adjudicació. En el quadre 4 de l'apartat 2 es recull el compte de liquidació per a cada propietari, indicant tant els imports a pagar en concepte de càrregues d'urbanització com les indemnitzacions a cobrar com les compensacions per diferències d'adjudicació. Els imports expressats són costos totals sense IVA.

Tant en aquest quadre com en el d'adjudicacions, s'ha tractat l'Ajuntament de Manresa com dos perfils diferenciats: Un com a propietari de les finques aportades A7 i A9, per a les quals rep el corresponent aprofitament urbanístic amb les mateixes condicions que la resta de propietaris, en tant que finques patrimonials. Per altra banda, com a adjudicatari del 10% d'aprofitament de cessió, atès que aquest aprofitament el rep lliure de càrregues d'urbanització.

Finalment, degut a que han transcorregut més de sis mesos des de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació (març de 2025), caldrà procedir a l'actualització dels valors de cara a la seva aprovació definitiva d'acord amb l'article 131.1 del RLU. Així doncs, les compensacions i les indemnitzacions, conceptes que queden fixats pel projecte de reparcel·lació s'actualitzen aplicant l'interès legal del diner (3,25% anual pel 2025) al darrer mig any que és el termini que ha passat entre els sis mesos des de l'aprovació inicial, i l'aprovació definitiva. Això suposa un interès del 1,625%. Els costos d'urbanització no s'actualitzen doncs són coincidents amb el projecte d'urbanització i encara poden sofrir canvis durant l'execució de l'obra. Aquests s'ajustaran conseqüentment en el compte de liquidació definitiu.

Manresa, març 2026

JUAN BADIA
FONT /
num:25842-3

Firmado digitalmente por
JUAN BADIA FONT /
num:25842-3
Fecha: 2026.03.27
16:51:49 +01'00'

2 QUADRES NUMÈRICS

QUADRE 1. FINQUES APORTADES

FINQUES APORTADES

núm. Finca	núm. finca registral	propietari	superfície sòl (m2)	% sup.	% sup. per propietari	% drets per propietari
A1	64231	██████	1093,35	40,21%	49,76%	44,79%
A4	12214	██████	84,92	3,12%		
A5	12171	██████	174,91	6,43%		
A2	26776	██████████	329,56	12,12%	16,42%	14,78%
A3	12202	██████████	116,99	4,30%		
A6	12122	██████████████████	122,14	4,49%	4,49%	4,04%
A7	44897	Ajuntament de Manresa	261,02	9,60%	29,32%	26,39%
A9	1755	Ajuntament de Manresa	536,31	19,72%		
TOTAL			2.719,20	100,00%	100,00%	90,00%
A8	domini public Ajuntament de Manresa		140,15			10,00%
TOTAL POLÍGON			2.859,35			100,00%

QUADRE 2. PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LES RESULTANTS

Edificabilitat	Habitatge lliure	HPO règim general	Preu concertat	Comercial	Sostre total
R1	1.863,18			289,72	2.152,90
R2	540,00			60,00	600,00
R3	540,00	923,81	461,90	205,44	2.131,15
Total	2.943,18	923,81	461,90	555,16	4.884,05

VALOR(u.a.)

aprofitament	Habitatge lliure	HPO règim general	Preu concertat	Comercial	Aprof. total
R1	1.863,18	-	-	190,87	2.054,05
R2	540,00	-	-	39,53	579,53
R3	540,00	575,73	238,44	135,34	1.489,51
Total	2.943,18	575,73	238,44	365,74	4.123,08

VALOR(€)

aprofitament	Habitatge lliure	HPO règim general	Preu concertat	Comercial	Valor total
R1	641.173,27 €	- €	- €	65.682,53 €	706.855,80 €
R2	185.829,37 €	- €	- €	13.602,62 €	199.431,99 €
R3	185.829,37 €	198.124,20 €	82.052,51 €	46.575,38 €	512.581,46 €
Total	1.012.832,01 €	198.124,20 €	82.052,51 €	125.860,54 €	1.418.869,25 €

QUADRE 3. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

propietari	%drets	aprof. adjudicable (u.a.)	parcel·la adjudicada	aprof. adjudicat (u.a.)	diferència adjudicació (u.a.)	diferència adjudicació (€)	%excés/ defecte
██████	44,7875%	1.846,63	R1	2.054,05	207,42	21.437,08	11,23%
██████████	14,7799%	609,39	R2	579,53	- 29,86	- 3.085,97	-4,90%
██████████ SL	4,0426%	166,68			- 166,68	- 17.226,35	-100,00%
Ajuntament de Manresa (propietat)	26,3900%	1.088,08	72% de R3	1.072,44	- 15,64	- 1.616,05	-1,44%
Ajuntament de Manresa (cessió aprof)	10,0000%	412,31	28% de R3	417,06	4,75	491,30	1,15%
	100,0000%	4.123,08	0,0000%	4.123,08	- 0,00	- 0,00	
Ajuntament de Manresa (cessió vial)			R4				

QUADRE 4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

propietari	% participació	càrregues urbanització (€)	despeses de gestió (€)	compensacions diferència adjudicació (€)	indemnitzacions (€)	repartiment indemnitzacions (€)	indemnitzacions real·lotjament (€)	compte de liquidació provisional (€)
	55,4246%	354.571,11 €	49.225,94 €	21.365,88 €	- 94.820,40 €	98.706,43 €	14.764,47 €	443.813,43 €
	15,6375%	100.038,54 €	13.888,59 €	- 3.075,72 €	- 11.490,03 €	27.848,99 €	4.165,64 €	131.376,00 €
	0,0000%	- €	- €	- 17.169,14 €	- 71.780,90 €	- €	- €	- 88.950,04 €
Ajuntament de Manresa (propietat)	28,9379%	185.126,21 €	25.701,51 €	- 1.610,68 €	- €	51.535,91 €	7.708,72 €	268.461,67 €
Ajuntament de Manresa (cessió aprof)	0,0000%	- €	- €	489,67 €	- €	- €	- €	489,67 €
	100,0000%	639.735,86 €	88.816,04 €	- 0,00 €	- 178.091,33 €	178.091,33 €	26.638,83 €	755.190,73 €

(*) Les compensacions i les indemnitzacions s'han actualitzat aplicant l'interès legal del diner (1,625%).

3 DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS

3.1 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA A1

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 1.093,35 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 40,21 % (36,19% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **64231** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. PORCION DE TERRENO sita en termino municipal de Manresa, partida CAN FONT DE LA SERRA, colidante con el polígono de actuación urbanística UA6 delimitado por el Plan General de Ordenación de Manresa, de superficie total mil ciento catorce metros novena y sies décimetros cuadrados y de forma sensiblemente triangular. Linda: al Norte, tierra de [REDACTED] y Camino del Colomer; al Sur, con el resto de la finca registral 57.693 de la que proviene; al Este con el Camino del Colomer; y al Oeste, con camino vecinal que discurre paralelo con la calle de la Pau.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2.957, llibre 1586, foli 184, finca número 64231, inscripció 1.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214049DG0231A0000BZ.

TITULAR: Pertany a [REDACTED] per títol de cessió en mèrits d'escriptura autoritzada pel Notari de Madrid Isabel Estape Tons, en data 29 de juliol de 2015.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 1.093,35 m2, que és la superfície aportada al sector.

MENOR CABUDA: Es produeix una menor cabuda de 21,61 m2 (- 1,97%) respecte de la superfície registral que és de 1.114,96 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la menor cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb el 80,81% de la finca resultant núm. R1 adjudicada a [REDACTED], qualificada com 1.3, destinada a habitatge lliure.

FINCA APORTADA A2

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 329,56 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 12,12 % (10,91% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **26776** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. PORCION DE TERRENO sita en esta Ciudad, partida “CAN FONT”, de superficie TRESCIENTOS NUEVE METROS SESENTA DECIMETROS CUARADOS, que linda; al frente, camino viejo de Santpedor o de Colomé; derecha entrando, [REDACTED]; izquierda, finca que obra al folio 43 de este mismo tomo y fondo, edificio de [REDACTED]”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 1.862, llibre 576, foli 47, finca número 26776, inscripció 3.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214016DG0231A0001SX.

TITULAR: Pertany a [REDACTED] per títol d'aportació en escriptura autoritzada pel Notari de Manresa Martí Alfonso Palomino Márquez, en data 01 de abril de 1987.

CÀRREGUES:

(de procedència)

“Afecta a los pactos constituidos en la escriptura de establecimiento otorgada por [REDACTED] a favor de los hermanos Don Miguel, [REDACTED], ante el Notario de Manresa Don Luis Durán Moner, el día tres de Mayo de 1925, según resulta de la inscripción 1ª, de la finca 8911, obrant al folio 203, del tomo 926 del archivo, libro 241 de Manresa.

Afecta al Régimen Horizontal del Edificio al que pertenece y Estatutos que lo Regulan-.”

(propias de la finca)

“Gravada con el servidumbre permanente de paso para personas y vehículos, constituida por [REDACTED] sobre la finca número 26.776, obrante al folio 46, del tomo 1.862 del archivo, como predio sirviente, a favor del total local de la finca número 29.880, inscripción 1ª, obrante al folio 145 del tomo 2.011 del archivo, libro 640 de Manresa, como predio dominante, mediante escriptura otorgada el nueve de Diciembre de mil novecientos ochenta y cinco ante el Notario de Manresa Don Enrique Hernández Gajate; según resulta de tomo 1.862 del archivo, libro 576 de Manresa.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 19/12/11.”

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFICIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 329,56 m2, que és la superfície aportada al sector.

MAJOR CABUDA: Es produeix una major cabuda de 19,96 m² (+ 6,05%) respecte de la superfície registral que és de 309,6 m², per la qual cosa, procedeix la inscripció de la major cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb el 73,81% de la finca resultant núm. R2 adjudicada a [REDACTED], qualificada com 1.3, destinada a habitatge lliure.

FINCA APORTADA A3

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 116,99 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 4,3 % (3,97% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **12202** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. SOLAR edificable sito en el termino de Manresa, PARTIDA “CAN FONT O PARADA”, de superfície novena metros, cuarenta decímetros cuadrados; lindante por el frente, Sur, en una línea de siete metros, quince centímetros y en chaflán de ignorada longitud con calle nº 314 hoy solar de la Sociedad compradora, por la derecha entrando, Este, en una línea de cuatro metros, cuarenta y tres centímetros y el mismo chaflán antes aludido con Camino Viejo de Santpedor o del Colomer; por la espalda, Norte, en una línea de once metros, sesenta y cinco centímetros con [REDACTED]; y por la izquierda en un línea de nueve metros, treinta y tres centímetros con el resto de que se segrega”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 1.102, llibre 303, foli 30, finca número 12202, inscripció 2.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214015DG0231A0001EX.

TITULAR: Pertany a [REDACTED]. per títol de compra venda en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Manresa Martí Alfonso Palomino Márquez, en data 21 de juliol de 1987.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 116,99 m2, que és la superfície aportada al sector.

MAJOR CABUDA: Es produeix una major cabuda de 26,59 m2 (+ 22,73%) respecte de la superfície registral que és de 90,40 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la major cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb EL 26,19% de la finca resultant núm. R2 adjudicada a [REDACTED] qualificada com 1.3.

FINCA APORTADA A4

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 84,92 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 3,12 % (2,81% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **12214** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. SOLAR edificable sito en esta Ciudad, en partida “CAN FONT Ó PARADA” de superficie ochenta y tres metros, setenta y cuatro decímetros, setenta y cinco centímetros, con camino de Santpedor o del Colomer; derecha entrando, Norte, en línea de doce metros cuarenta y cinco centímetros, con solar de ██████████ izquierda, Sur, en línea de once metros sesenta y cinco centímetros. Con resto de que se segrega; y fondo, Oeste , con dicho resto.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2759, llibre 1388, foli 93, finca número 12214, inscripció 9.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214014DG0231A0001JX

TITULAR: Pertany a ██████████
██████████ per títol de compra en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Javier Martínez Lehmann, en data 06 de octubre de 2023.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 84,92 m2, que és la superfície aportada al sector.

MAJOR CABUDA: Es produeix una major cabuda de 1,18 m2 (+ 1,39%) respecte de la superfície registral que és de 83,74 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la major cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb el 6,27% de la finca resultant núm. R1 adjudicada a ██████████, qualificada com 1.3, destinada a habitatge lliure.

FINCA APORTADA A5

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 174,91 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 6,43 % (5,79% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **12171** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA: CASA sita en término de Manresa, partida Camino del Colomer, número tres, compuesta de la planta baja, que mide seis metros y noventa y cinco centímetros de frente por once metros de fondo, o sea, una superficie de setenta y seis metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, y de una primera planta alta, en construcción, con una superficie de setenta y seis metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, sobre parte de un terreno, de superficie total ciento setenta y cuatro metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, quedando el resto de terreno sin edificar destinado a patio posterior. Linda, todo de por junto, al frente, en línea de seis metros y novena y cinco centímetros, con un camino del Colomer; a la derecha entrando, en línea de veinticinco metros, al fondo y a la izquierda, entrando, en línea de veinticuatro metros y sesenta y cinco centímetros, con resto de finca matriz, de [REDACTED]”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2.901, llibre 1530, foli 38, finca número 12171, inscripció 13.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214013DG0231A0001IX.

TITULAR: Pertany a [REDACTED] per títol de compra en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Javier Martínez Lehmann, en data 06 de octubre de 2023.

CÀRREGUES: *“Según Resolución de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, dictada por el Ayuntamiento de Manresa, se ordena la MEDIDA CAUTELAR en relación al expediente LLI.DUR2/2020, sobre la finca de este número, consistente en que a partir de la inspección efectuada el día veinticuatro de enero de dos mil veinte, se ha constatado que se están tapiando las aberturas del edificio indicado, parece ser que para evitar posibles ocupaciones en el mismo. Los hechos constiuyen una intracción urbanística, toda vez que las obras no se encuentran habilitadas a partir de una comunicación previa de obras; los servicios técnicos municipales informan que las obras ejecutadas se ajustan a las determinaciones del planeamiento y normativa aplicables, y por lo tanto, pueden ser legalizadas mediante presentación de la correspondiente comunicación previa para validar las obras ejecutadas, así como aquellas pendientes de ejecutar, según resulta de certificación expedida el veintiséis de febrero de dos mil veinte, por el Ayuntamiento de Manresa, que motivo con fecha 6 de marzo de 2020, la anotación letra C., de la finca número 2.171, folio 37 vuelto, del tomo 2.901 del archivo, libro 1530 de Manresa.”*

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 174,91 m², que és la superfície aportada al sector.

MAJOR CABUDA: Es produeix una major cabuda de 0,46 m² (+ 0,26%) respecte de la superfície registral que és de 174,45 m², per la qual cosa, procedeix la inscripció de la major cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb el 12,92% de la finca resultant núm. R1 adjudicada a [REDACTED] qualificada com 1.3, destinada a habitatge lliure.

FINCA APORTADA A6

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 122,14 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 4,49% (4,04% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **12122** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. VIVENDA UNIFAMILIAR sita en el termino de Manresa, PARTIDA “CAN FONT” CONOCIDO POR “PARADA”, CALLE CAMÍ DEL COLOMER, NÚMERO CINCO, que consta de planta baja y planta primera. La planta baja tiene una superficie construida de setenta y dos metros cuadrados y la planta primera tiene una superficie construida de cincuenta y cinco metros cuadrados. Se halla edificada sobre parte de una porción de terreno de superficie total ciento veintiseis metros treinta decímetros cuadrados, destinándose el resto de terreno sin edificar a patio o jardín. Linda, todo de por junto: al Este, frente con el camino del Colomer; al Norte, con fincs de [REDACTED]; al Sur, con la de [REDACTED] y esposa; y al Oeste, con resto de finca de que se segregó”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2965, llibre 1594, foli 121, finca número 12122, inscripció 22.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3214012DG0231A0001XX.

TITULAR: Pertany a [REDACTED] per títol d'adjudicació en subhasta autoritzada pel Jutge de Primera Instància número vuit de Manresa, en data 27 d'Agost de 2015.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

OCUPACIÓ: La finca té com a arrendataris i ocupants [REDACTED]

[REDACTED] segons contracte d'arrendament.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 122,14 m2, que és la superfície aportada al sector

MENOR CABUDA: Es produeix una menor cabuda de 4,16 m2 (- 3,4%) respecte de la superfície registral que és de 126,30 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la menor cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca no es correspon amb cap finca resultant atès que és objecte d'indemnització substitutòria.

FINCA APORTADA A7

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 261,02 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 9,6 % (8,64% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **44897** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA: TERRENO sito en Manresa, en Camí del Colomer, de forma alargada de suroeste a noroeste, de superficie DOSCIENTOS OCHENTA CINCO DECIMETROS CUADRADOS. Linda: al noroeste con la fincas de referencia catastral 3214010 – propiedad

[REDACTED]

[REDACTED] de la calle Enric Granados número uno.; al Noreste con vial peatonal – clau a.1 -; al Sureste con vial peatonal – clau a.1 – y la finca de referencia catastral 3214018 – propiedad d’Isracat S.A.-; y al suroeste con la calle Enric Granados.- La nueva descripción de finca, tomada del documento presentado, es debida a la ampliación de la parcel·la sobrero descrita en la anterior inscripción 1ª, en la poción de dicho camino de doscientos cuatro metros sesenta decímetros cuadrados de duperficie, la cuál, queda bajo la descripción al principio consignada.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2282, llibre 911, foli 100, finca número 44897, inscripció 2.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Sense referència cadastral.

TITULAR: Pertany a AJUNTAMENT DE MANRESA. en ple domini, per títol de DOMINI en virtut d’Escriptura Pública autoritzada pel Notari de Manresa, en data 08 de juny de 1998.

CÀRREGUES: LLIURE DE CÀRREGUES.

OCUPACIÓ: Lliure d’arrendataris i ocupants.

SUPERFICIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 261,02m2, que és la superfície aportada al sector.

MENOR CABUDA: Es produeix una menor cabuda de 19,48 m2 (- 7,46%) respecte de la superfície registral que és de 280,50 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la menor cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon amb el 32,74% de la part de finca resultant núm. R3 que s’adjudica a l’Ajuntament de Manresa en virtut del principi de subrogació real (72% de la total finca), qualificada com a 1.3 i 1.3p, destinada a habitatge lliure i protegit.

FINCA APORTADA A8

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 140,15 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: --

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: Es tracta d'una finca de domini públic no inscrita en el Registre de la propietat, que no genera dret a aprofitament.

INSCRITA: No consta inscrita al Registre de la propietat.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Sense referència cadastral.

TITULAR: Pertany a AJUNTAMENT DE MANRESA com a bé de domini públic, sense títol de propietat.

CÀRREGUES:

Sense càrregues.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFÍCIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 140,15 m2, que és la superfície inclosa en el sector.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca no dona dret a aprofitament. En tant que domini públic, queda integrada i substituïda per les finques resultants destinades a sistema viari públic.

FINCA APORTADA A9

SUPERFÍCIE DE SÒL APORTAT: 536,31 M2

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 19,72 % (17,75% UN COP FETES LES CESSIONS OBLIG.)

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **1755** en el Registre de la Propietat de Manresa.

La descripció registral de la finca resulta de la nota simple expedida pel Sr. Registrador de la Propietat en data 21 de juny de 2024 que figura annexada al present Projecte i que és la següent:

“URBANA. PORCION DE TERRENO, que forma parte del Camino Viejo de Santpedor, situado en termino de Manresa y punto llamado Can Font de la Serra, de forma irregular, de 502 metros 34 decímetros cuadrados de superficie, según el Registro, y de 481 metros 22 decímetros cuadrados, según resulta de Informe de Valoración del Ayuntamiento de Manresa; que linda al Norte, con la finca propiedad de [REDACTED]; al Sur, con la finca propiedad de [REDACTED], mediante camino; al Este, con la porción que se segrega cualificada de viari y al Oeste, con el Camino Viejo de Santpedor y con finca propiedad de [REDACTED], mediante camino.”

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Manresa, al tom 2429, llibre 1058, foli 193, finca número 1755, inscripció 11.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Sense referència cadastral.

TITULAR: Pertany a AJUNTAMENT DE MANRESA per títol de expropiació en virtut de Manament administratiu, en data 19 de setembre de 2006.

CÀRREGUES:

(propies de la finca)

“Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 30/01/07.

Sujeta al DERECHO DE REVERSION a favor de [REDACTED] de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y el artículo 60 de su Reglamento; según convenio expropiatorio con el Ayuntamiento de Manresa e instancia suscrita el diecinueve de setembre de dos mil cinco por el propio Ayuntamiento; que motivo con fecha 30 de enero de 2007, la inscripción 1ª, de la finca número 1755, folio 193, del tomo 2429 del archivo, libro 1058 de Manresa.-

La finca de que se trata no tiene mas cargas.-”

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

SUPERFICIE REAL APORTADA: La superfície real de la finca segons recent amidament es de 536,31 m2, que és la superfície aportada al sector.

MAJOR CABUDA: Es produeix una major cabuda de 33,97 m2 (+ 6,33%) respecte de la superfície registral que és de 502,34 m2, per la qual cosa, procedeix la inscripció de la major cabuda.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon amb el 67,26% de la part de finca resultant núm. R3 que s'adjudica a l'Ajuntament de Manresa en virtut del principi de subrogació real (72% de la total finca), qualificada com a 1.3 i 1.3p, destinada a habitatge lliure i protegit.

3.2 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA ADJUDICADA R1

SUPERFÍCIE: 588,71 m²
 EDIFICABILITAT: 2.152,90 m²st
 QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 55,4246%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R1 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 073 Colomer, de Manresa.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de CINCENTS VUITANTA-VUIT METRES QUADRATS I SETANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS (588,71 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia de 20,60 metres, 8,91 metres i 12,00 metres amb la finca resultant R2 adjudicada a [REDACTED]
 Est: En una línia recte de 20,69 metres, amb el carrer Camí Vell de Santpedor.
 Sud: En una línia recta de 30,77 metres amb el carrer d'Enric Granados
 Oest: En una línia de 16,33 metres i 18,31 metres amb finca del carrer d'Enric Granados núm. 1, i en línia de 6,62 metres, amb finca del carrer de la Pau núm. 44.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a [REDACTED] [REDACTED] pels drets que deriven de l'aportació de les finques A1, A4 i A5, que es corresponen amb les finques registrals núms. 64231, 12214 i 12171 inscrites al Registre de la Propietat número U de Manresa.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **QUATRE-CENTS QUARANTA-TRES MIL VUIT-CENTS TRETZE EUROS AMB QUARANTA-TRES CÈNTIMS (443.813,43 €)**.

Aquesta finca també queda afecta al pagament de les despeses de la substitució dels punts de llum viaris existents al camí vell de Santpedor dins del PAU 009 per uns d'igual característiques als previstos al PAU 073 Colomer. Segons el projecte d'urbanització aquest cost és de **NOU MIL SIS-CENTS CINQUANTA-SIS EUROS AMB VINT-I-TRES CÈNTIMS (9.656,23€)**.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de **55,4246%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **1.3** Ordenació tancada, amb una edificabilitat màxima de 2.152,90 m² de sostre que es distribueix entre els següents usos: 1.863,18 m²st d'habitatge lliure i 289,72 m²st d'altres usos.

FINCA ADJUDICADA R2

SUPERFÍCIE: 281,08 m²
 EDIFICABILITAT: 600 m²st
 QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 15,6375%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R2 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 073 Colomer, de Manresa.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de DOS-CENTS VUITANTA-UN METRES QUADRATS I VUIT DECÍMETRES QUADRATS (281,08 m²).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 11,96 metres amb la finca del carrer de la Pau núm. 46, i en línia de 6,56 metres, 11,83 metres i 12 metres, amb finca resultant R3 adjudicada a l'Ajuntament de Manresa.

Est: En una línia de 10 metres amb el carrer Camí Vell de Santpedor.

Sud: En una línia de 20,60 metres, 8,91 metres i 12,00 metres amb la finca resultant R1 adjudicada a

Oest: En una línia recta de 9,19 metres, amb la finca del carrer de la Pau núm. 44.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a [REDACTED] pels drets que deriven de l'aportació de les finques A2 i A3, que es corresponen amb les finques registrals nús. 26776 i 12202 inscrites al Registre de la Propietat número U de Manresa.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Es trasllada sobre aquesta finca resultant la servitud de pas inscrita sobre la finca de procedència, aportada A2 (finca registral 26776).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **CENT TRENTA-UN MIL TRES-CENTS SETANTA-SIS EUROS (131.376,00 €)**.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de **15,6375%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona **1.3** Ordenació tancada, amb una edificabilitat màxima de 600 m² de sostre que es distribueix entre els següents usos: 540 m²st d'habitatge lliure i 60 m²st d'altres usos.

FINCA ADJUDICADA R3

SUPERFÍCIE: 787,43 m2

EDIFICABILITAT: 2.131,15 m2st

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 28,9379%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R3 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 073 Colomer, de Manresa.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de SET-CENTS VUITANTA-SET METRES QUADRATS AMB QUARANTA-TRES DECÍMETRES QUADRATS (787,43 m2).

LIMITA:

Nord: En una línia recta de 25,78 metres amb la finca del carrer Camí Vell de Santpedor núm. 37.

Est: En una línia recta de 32,96 metres amb el carrer Camí Vell de Santpedor.

Sud: En una línia de 12 metres i 11,83 metres amb la finca resultant R2 adjudicada a [REDACTED]

Oest: En una línia de 6,56 metres, amb la finca resultant R2 adjudicada a [REDACTED] en una línia de 17,96 metres i 12,33 metres amb la finca del carrer de la Pau número 46, i en una línia de 11,47 metres amb les finques del carrer de la Pau número 48 i 52.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: El 72% d'aquesta finca s'adjudica a l'**AJUNTAMENT DE MANRESA**, pels drets que deriven de l'aportació de les finques A7 i A9, que es corresponen amb les finques registrals núms. 44897 i 1755 inscrites al Registre de la Propietat número U de Manresa. El 28% restant s'adjudica també a l'**AJUNTAMENT DE MANRESA** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon d'actuació urbanística.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **DOS-CENTS SEIXANTA-VUIT MIL NOU-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB TRENTA-TRES CÈNTIMS (268.951,33 €)**. Aquest saldo és la suma de les càrregues i despeses provinents de la participació de l'Ajuntament com a propietari del sector (268.461,67 €) i de la part que l'Ajuntament rep en concepte de cessió d'aprofitament, amb un excés d'adjudicació de (489,67 €).

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de **28,9379%**.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a zona 1.3 Ordenació tancada i com a zona 1.3p Ordenació tancada – habitatge protegit, amb una edificabilitat màxima de 2.131,15 m2 de sostre que es distribueix entre els següents usos: 540 m2st d'habitatge lliure, 205,44 m2st d'altres usos i 1.385,71 m2st d'habitatge protegit, dels quals 923,81 m2st hauran de destinar-se a règim general i 461,90 m2st a preu concertat.

FINCA ADJUDICADA R4

SUPERFÍCIE: 1.202,13 m2

EDIFICABILITAT: --

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R4 en el Plànol de Parcel·les Resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 073 Colomer, de Manresa.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma irregular destinat a sistema viari. Ocupa una extensió superficial de MIL DOS-CENTS DOS METRES QUADRATS I TRETZE DECÍMETRES QUADRATS (1.202,13 m2).

LIMITA:

Nord i Est: amb terrenys que formen part del mateix carrer Camí Vell de Santpedor.

Sud: amb carrer d'Enric Granados.

Oest: En una línia recta de 4,96 metres carrer d'Enric Granados; en una línia de 30,77 i 20,69 metres, amb la finca resultant R1 adjudicada a [REDACTED]; en una línia de 10 metres, amb la finca resultant R2 adjudicada a [REDACTED] i en una línia de 32,96 metres, amb la finca resultant R3 adjudicada a l'Ajuntament de Manresa.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE MANRESA en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, com a sistema públic.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No en té en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL C.LP.: Té un saldo zero en constituir una cessió obligatòria i gratuïta.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a sistema viari, clau A1, i com a itineraris de vianants, clau a.2.

4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01 – Situació

02 – Planejament vigent

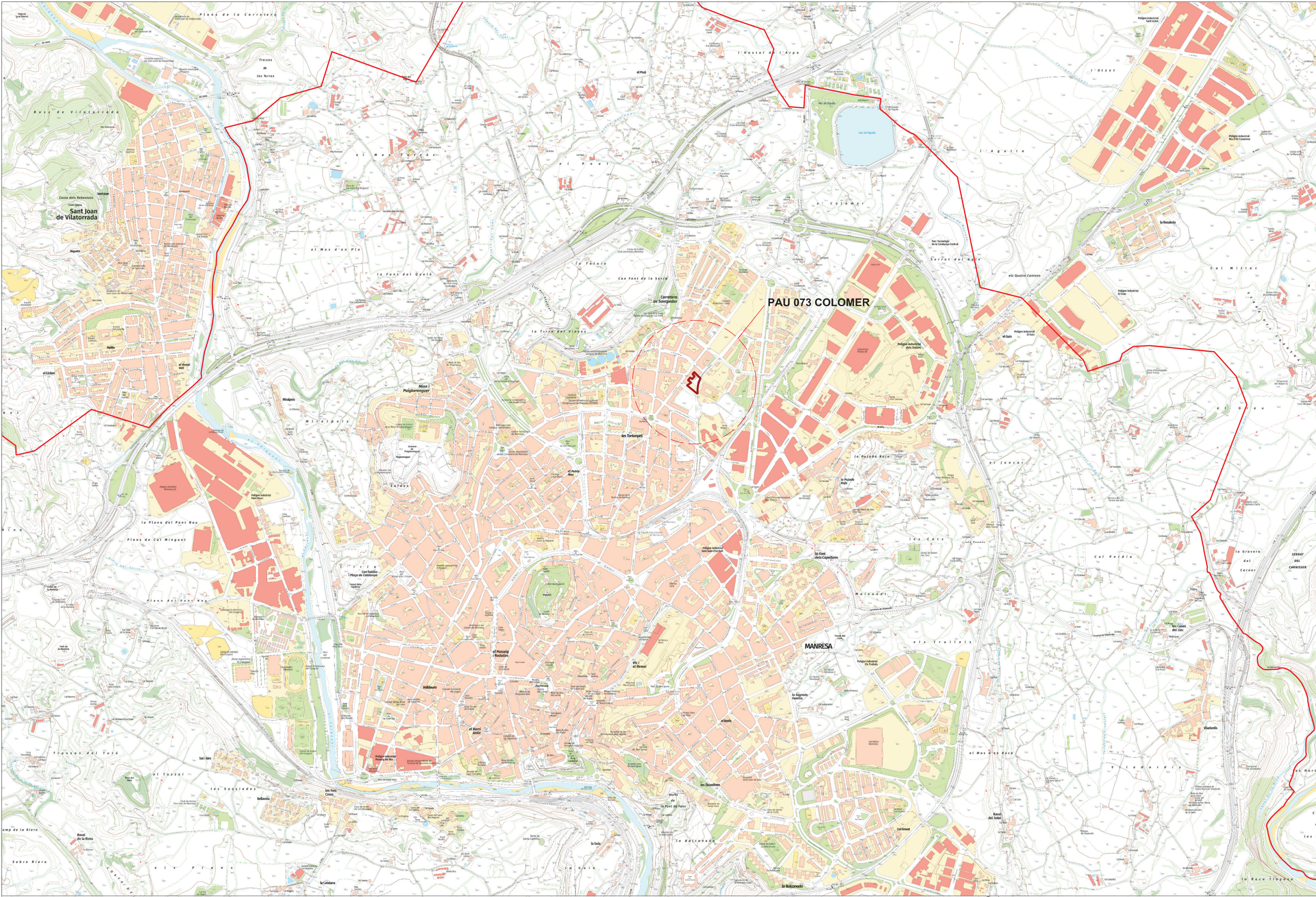
03– Topogràfic i delimitació de l'àmbit de reparcel·lació

04 – Finques aportades

05 – Parcel·les resultants

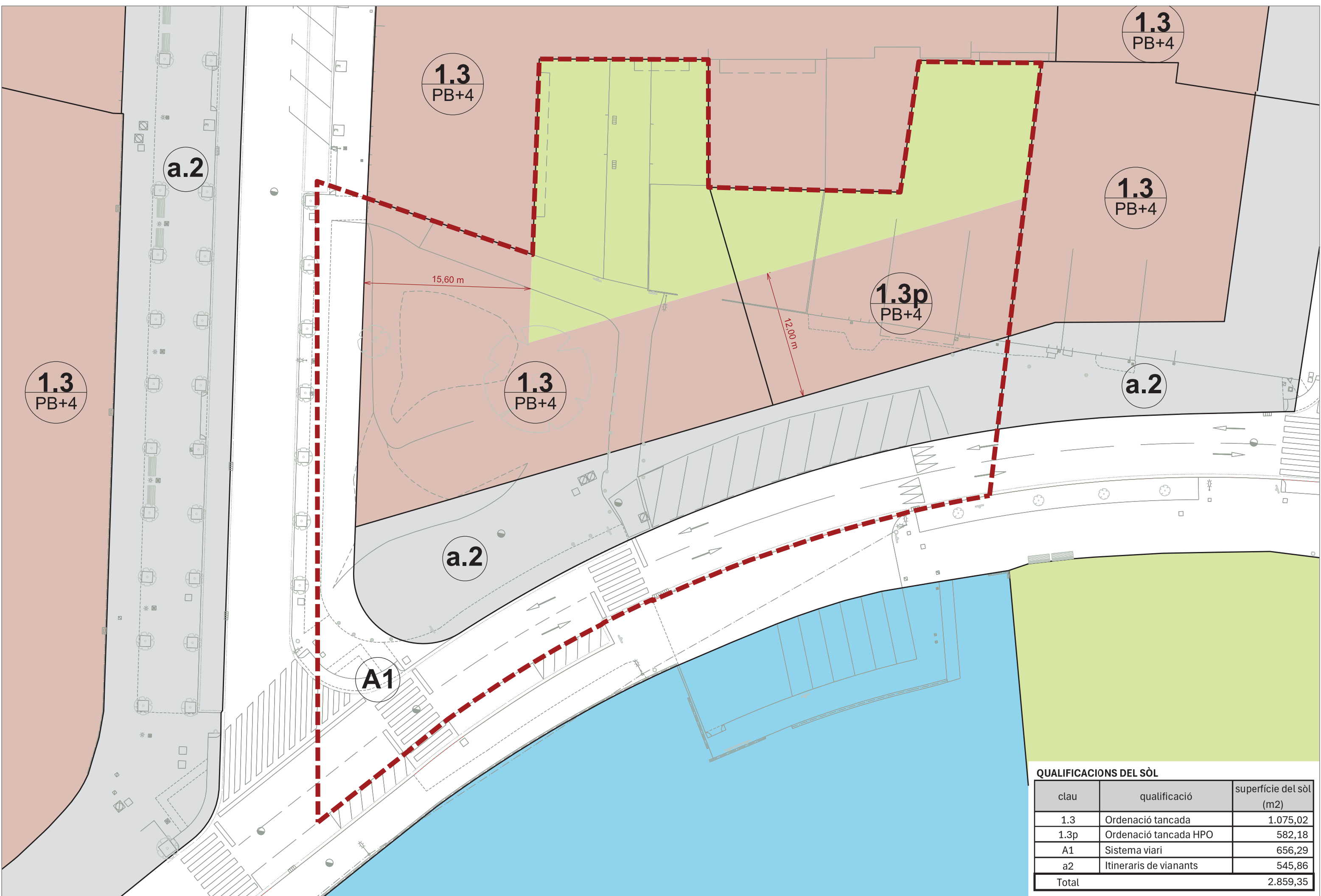
06 – Adjudicació de parcel·les resultants

07 – Superposició de finques aportades i resultants



PAU 073 COLOMER

MANRESA



1.3
PB+4

a.2

1.3
PB+4

1.3
PB+4

1.3p
PB+4

1.3
PB+4

1.3
PB+4

a.2

a.2

A1

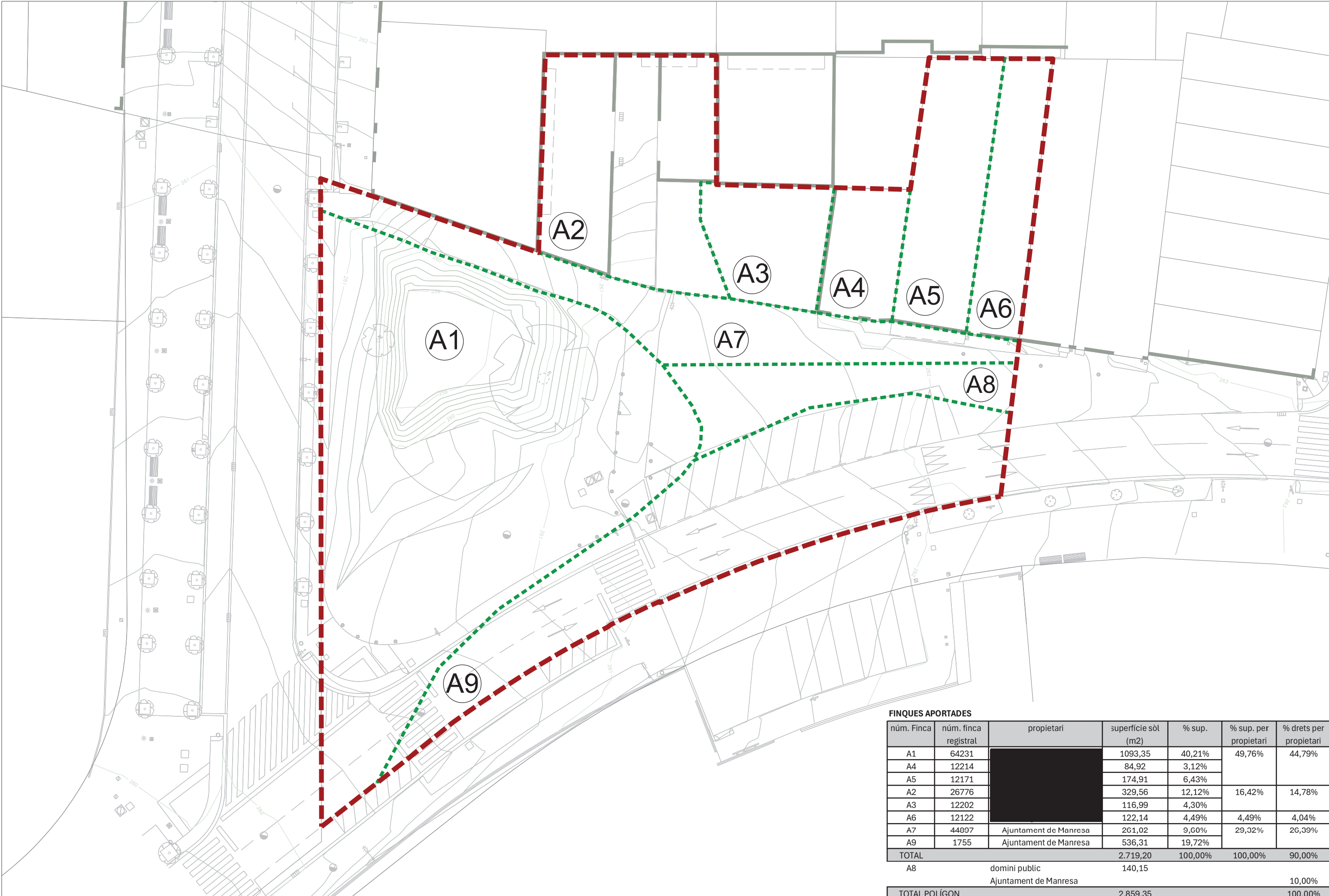
15,60 m

12,00 m

QUALIFICACIONS DEL SÒL

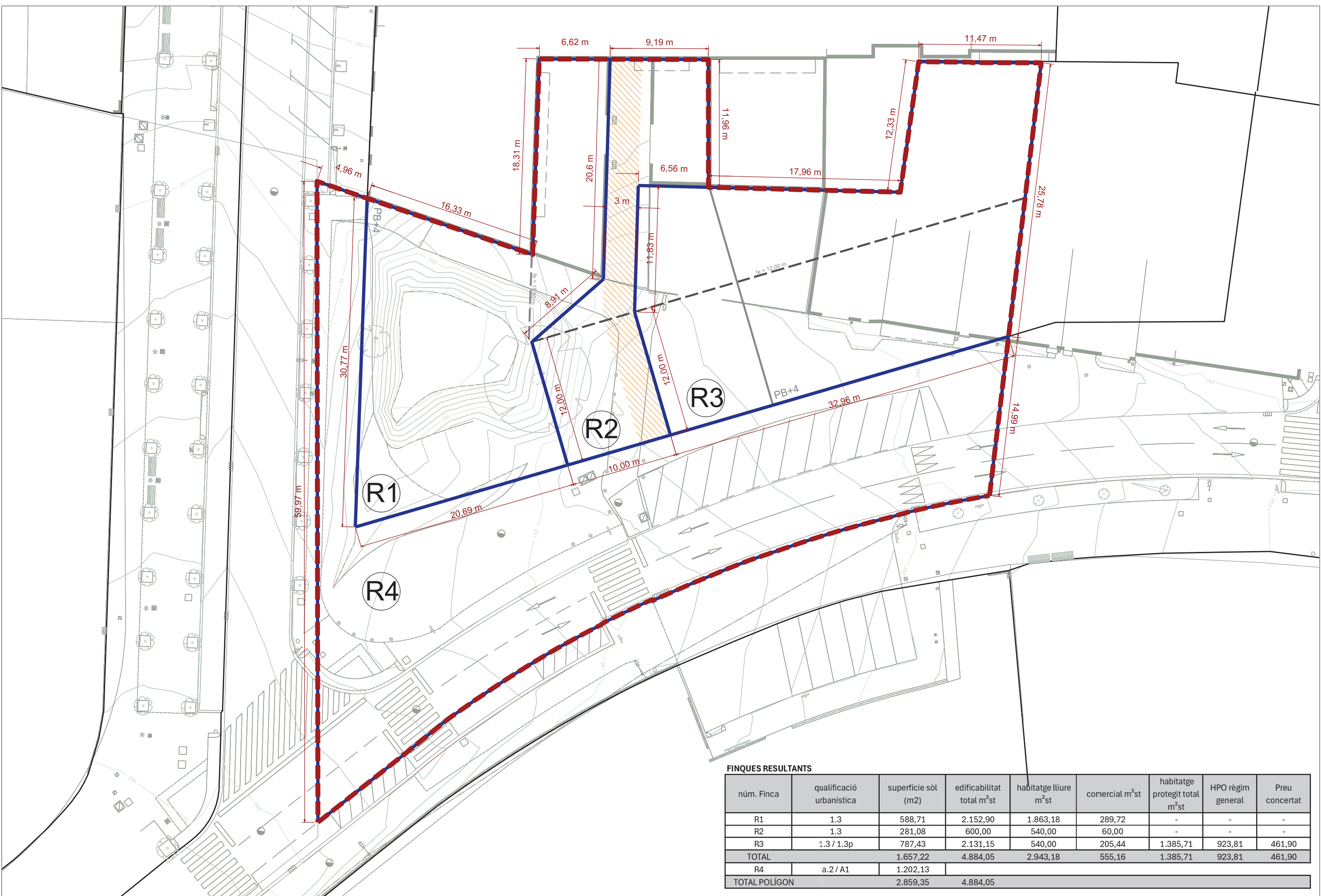
clau	qualificació	superfície del sòl (m2)
1.3	Ordenació tancada	1.075,02
1.3p	Ordenació tancada HPO	582,18
A1	Sistema viari	656,29
a2	Itineraris de vianants	545,86
Total		2.859,35





FINQUES APORTADES

núm. Finca	núm. finca registral	propietari	superfície sòl (m2)	% sup.	% sup. per propietari	% drets per propietari
A1	64231	[Redacted]	1093,35	40,21%	49,76%	44,79%
A4	12214		84,92	3,12%		
A5	12171		174,91	6,43%		
A2	26776		329,56	12,12%		
A3	12202		116,99	4,30%		
A6	12122		122,14	4,49%		
A7	44897	Ajuntament de Manresa	261,02	9,60%	29,32%	26,39%
A9	1755	Ajuntament de Manresa	536,31	19,72%		
TOTAL			2.719,20	100,00%	100,00%	90,00%
A8		domini public	140,15			
		Ajuntament de Manresa				10,00%
TOTAL POLÍGON			2.859,35			100,00%



FINQUES RESULTANTS

núm. Finca	qualificació urbanística	superfície sòl (m2)	edificabilitat total m²st	habitatge lliure m²st	comercial m²st	habitatge protegit total m²st	HPO règim general	Preu concertat
R1	1.3	588,71	2.152,90	1.863,18	289,72	-	-	-
R2	1.3	281,08	600,00	540,00	60,00	-	-	-
R3	1.3 / 1.3p	787,43	2.131,15	540,00	205,44	1.385,71	923,81	461,90
TOTAL		1.657,22	4.884,05	2.943,18	555,16	1.385,71	923,81	461,90
R4	a.2 / A1	1.202,13						
TOTAL POLÍGON		2.859,35	4.884,05					



R1
SAREB

R2
SAMOSIR

R3
Ajuntament de Manresa

R4
Ajuntament de Manresa

PB+4

PB+4

fe = 12.00 m

fe = 15.00 m

Núm. Parcel·la
Adjudicatari



5 ANNEXOS

5.1 FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3214012DG0231A0001XX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMI VELL DE SANTPEDOR 35
08243 MANRESA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 133 m2

Año construcción: 1955

CONSTRUCCIÓN

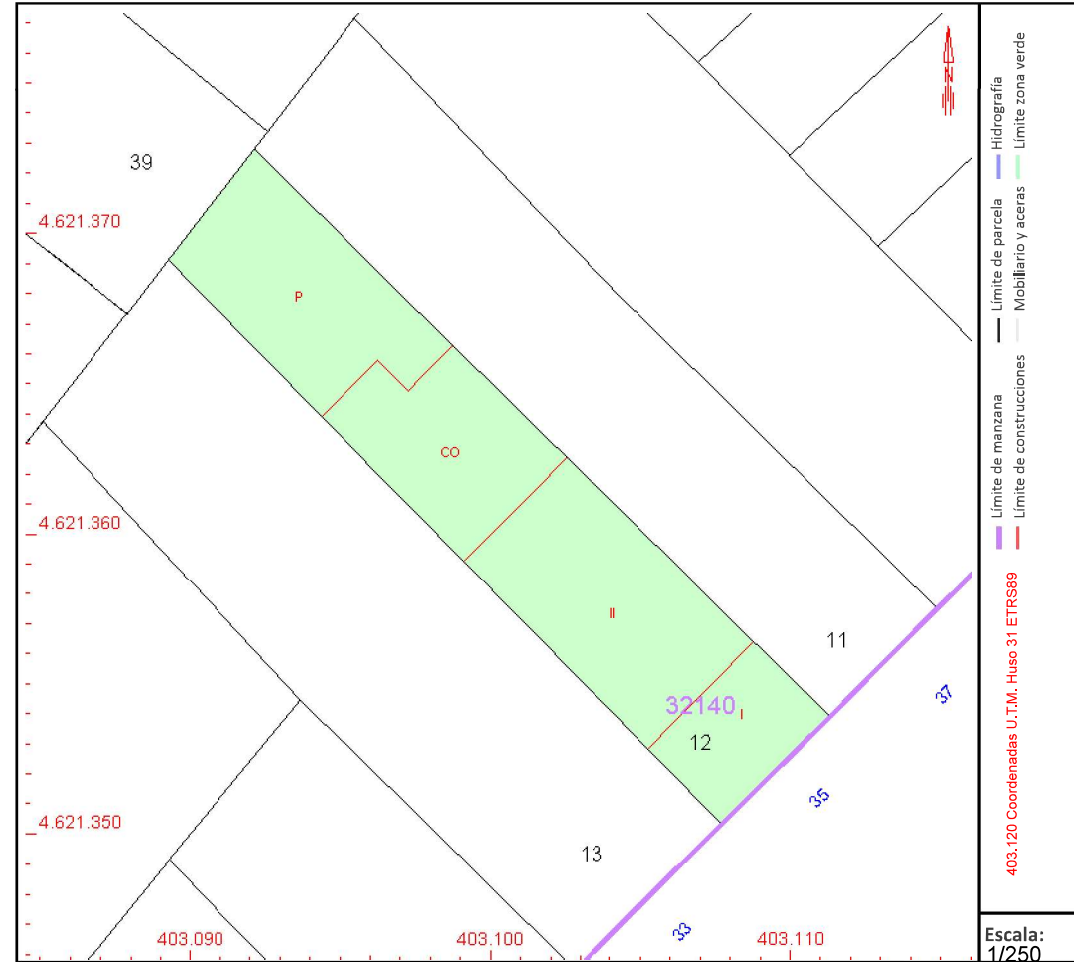
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	61
ALMACEN	1/00/02	29
VIVIENDA	1/01/01	43

PARCELA

Superficie gráfica: 127 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3214014DG0231A0001JX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMI VELL DE SANTPEDOR 31
08243 MANRESA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsaRESID

Superficie construida: 67 m2

Año construcción: 1954

CONSTRUCCIÓN

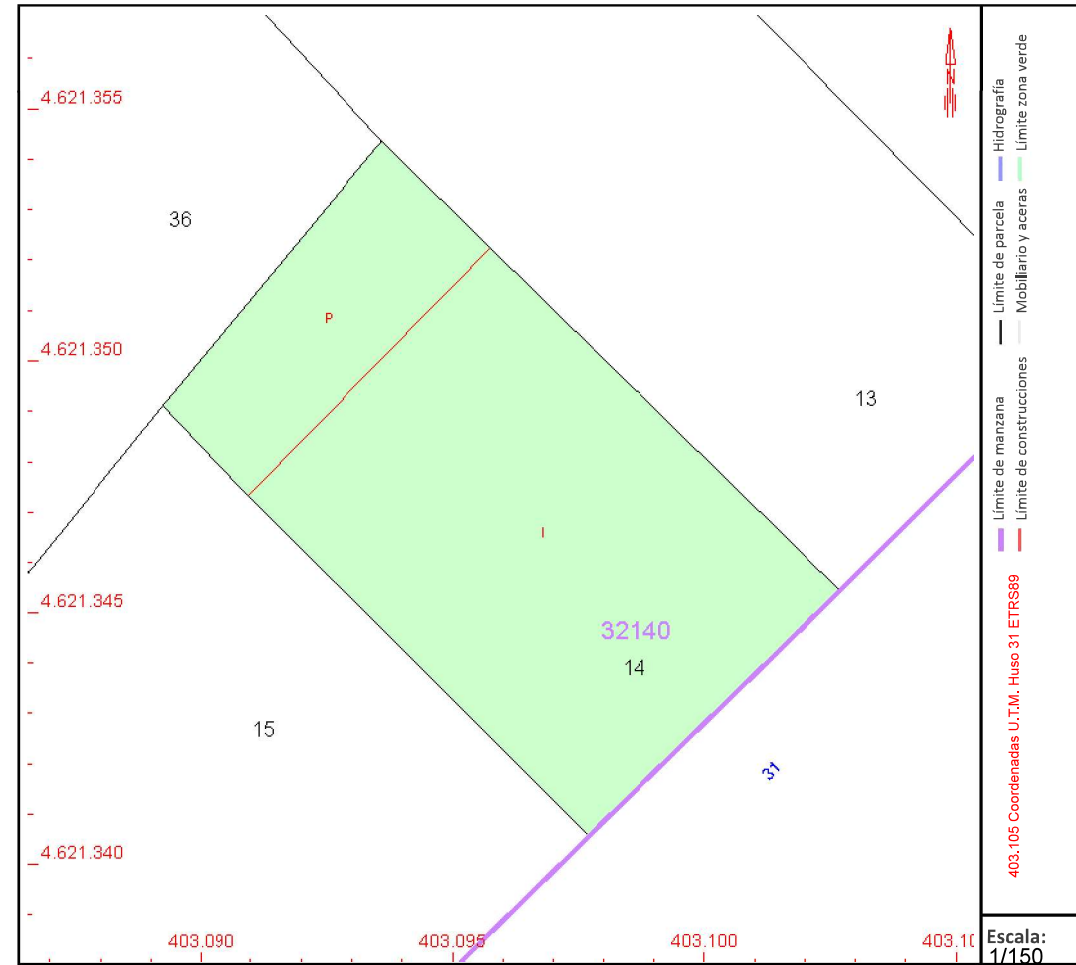
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	67

PARCELA

Superficie gráfica: 85 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3214015DG0231A0001EX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMI VELL DE SANTPEDOR 29 Suelo
08243 MANRESA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

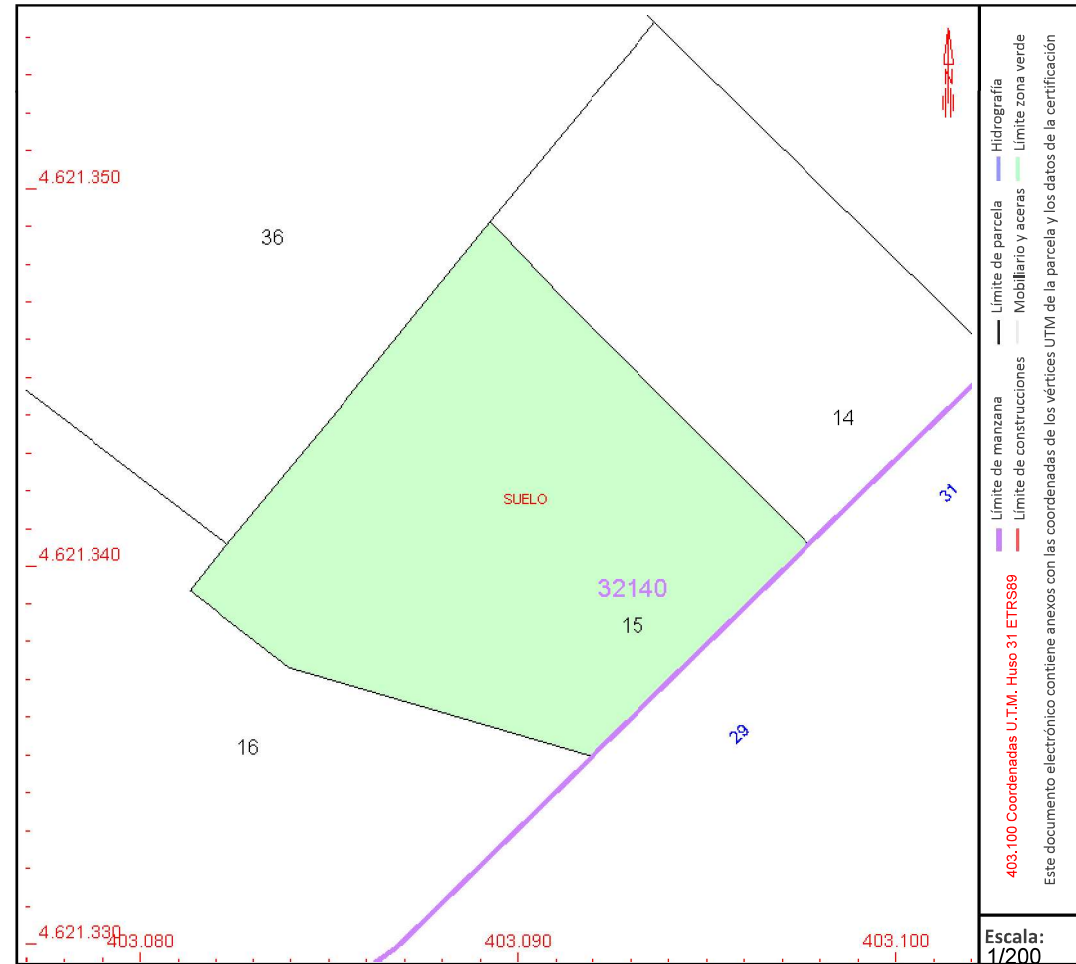
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 122 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3214016DG0231A0001SX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMI VELL DE SANTPEDOR 27
08243 MANRESA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: AlmEst.UsorRESID

Superficie construida: 199 m2

Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

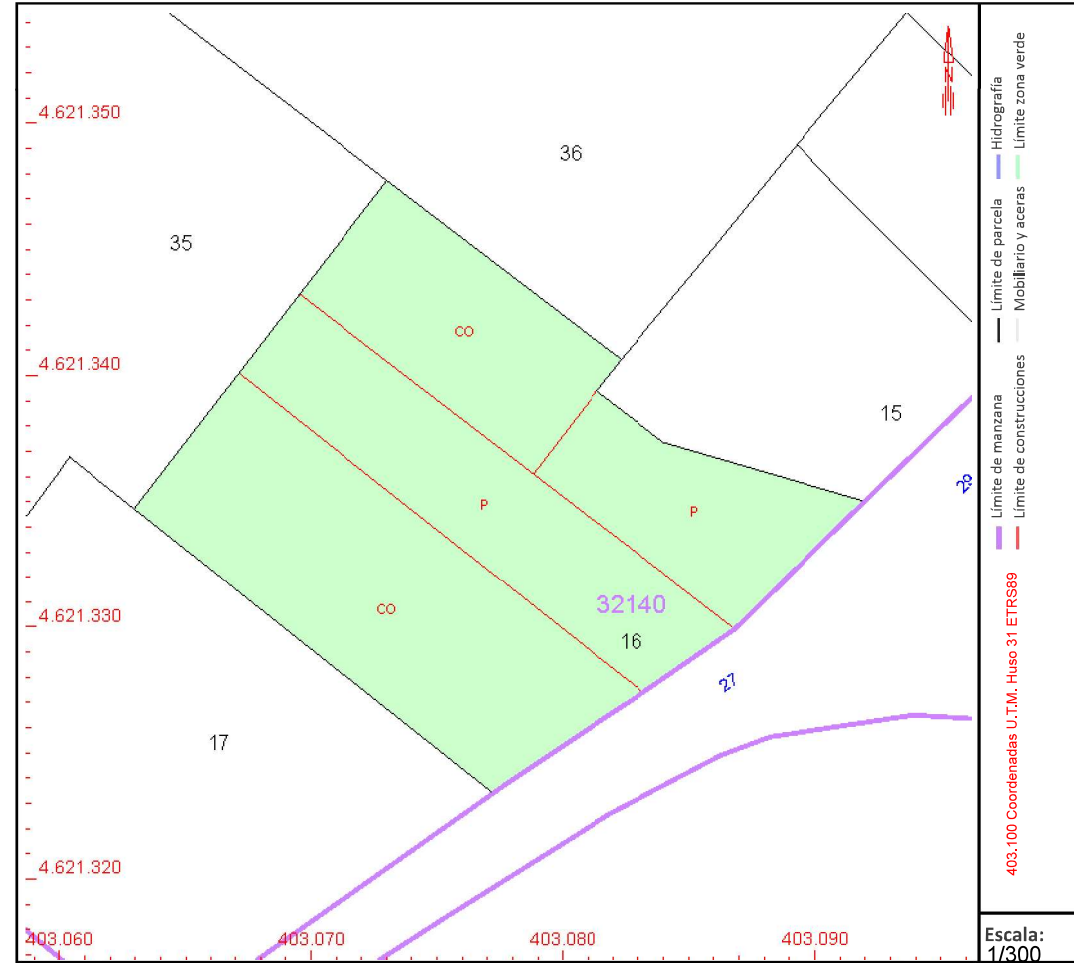
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	199

PARCELA

Superficie gráfica: 338 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3214049DG0231A0000BZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMI VELL DE SANTPEDOR Suelo RESTO APORTADA A
08243 MANRESA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

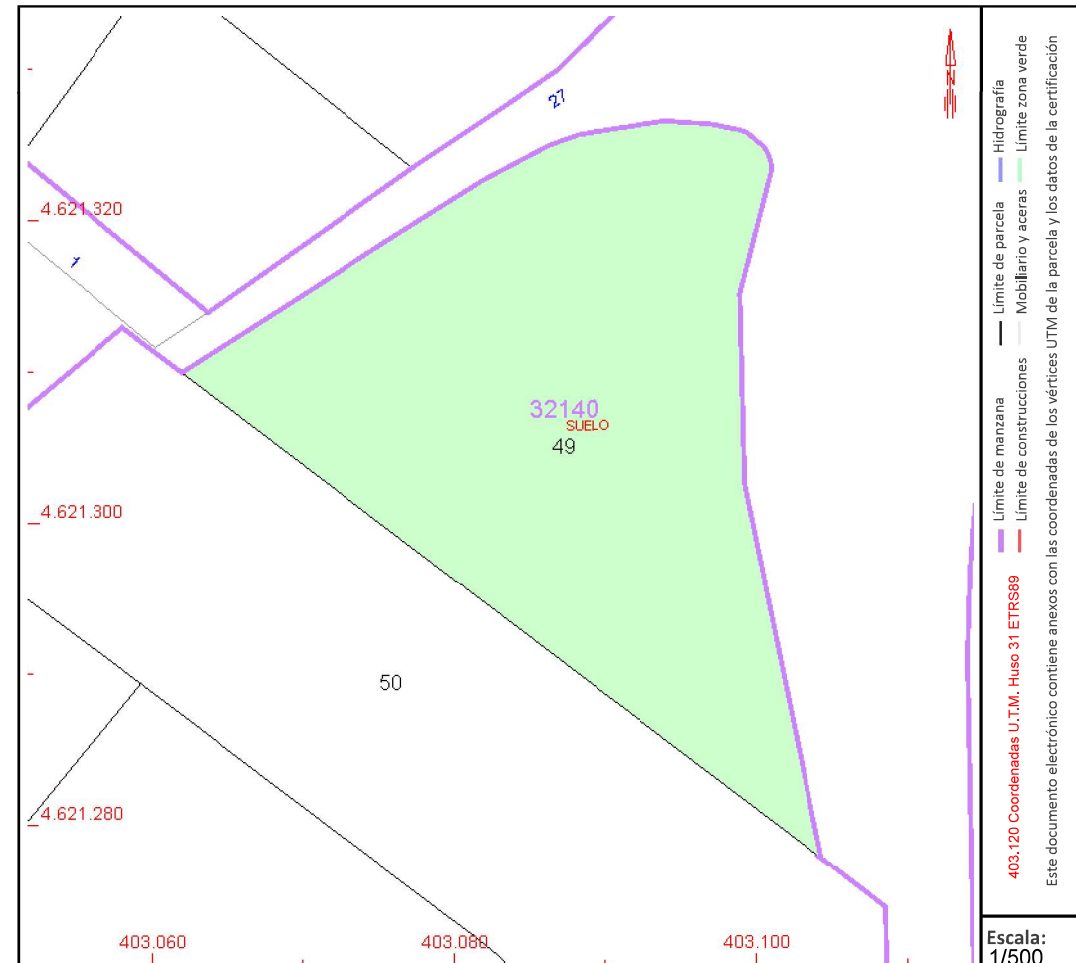
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 982 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

5.2 NOTES SIMPLS DE LES FINQUES APORTADES

5.3 FITXA DEL PAU 073 COLOMER

Diligència per fer constar que s'aprova definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa en data 9 de juny de 2017, donat conformitat al Text refós per la Resolució del Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 28 de setembre de 2017.

La secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Jordina Frojanet Pardo



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

073
COL
PAUT
colomer

Àmbit
Delimitació Comprén els terrenys situats al carrer Vall de Santpedor, en el tram situat entre els carrers Enric Granados i Enric Morera, que s'inclouen en un àmbit amb la finalitat de formalitzar un recorregut de vianants

Superfície 2.915,18 m²

Condició de sòl urbà no consolidat

Objectius Determinar el desenvolupament d'un tram del Camí Vall de Santpedor, paral·lel al qual el Pla d'ordenació preveu un recorregut de vianants que connecta els teixits de la ciutat situats al nord del traçat del ferrocarril i que s'exposa la seva connexió amb el parc de l'Àguila.

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Sòl públic i sòl d'aprofitament privat
Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit són:

Sòl públic mínim	1.253,66 m ²	43,00%
Viarial	1.253,66 m ²	43,00%
Espais lliures	0,00 m ²	0,00%
Equipaments	0,00 m ²	0,00%
Sòl privat màxim	1.661,52 m ²	57,00%

Edificabilitat

Edificabilitat total	4.803 m ² st
Edificabilitat residencial	4.803 m ² st
Edificabilitat altres usos	m ² st

Habitatges
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública:

Sistema mínim habitatges protecció pública	1.441 m ² st
Règim general	20 %
Règim concertat	10 %
Sistema màxim habitatges renda lliure	3.362 m ² st

Nombre màxim d'habitatges

Nombre mínim habitatges protecció pública	21 unitats
Nombre màxim habitatges renda lliure	48 unitats

Criteris d'ordenació El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació tancada (clau 1.3). Amb l'apígraf "p" atorgat a la clau de la zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació en els

quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sòl destinat a habitatge protegit fixat per aquest Pla d'ordenació.
Les condicions d'ordenació resten reflectides en els plànols d'ordenació del Pla.

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

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

Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació dintre les modalitats d'iniciativa privada previstes per la legislació urbanística vigent, ja sigui per compensació o concertació.

Obreres d'urbanització El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari que s'hi localitza, a excepció del corresponent al pasadís que enllaça el carrer Ceu Galcerà amb el carrer de la Pau, inclosos en l'àmbit amb l'únic objectiu d'assegurar la seva cessió. D'altra banda, caldrà que es facin càrrec també dels costos corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, inclosos les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació. Les prescripcions vigents de l'ACA. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un projecte d'urbanització.

Etapes associades Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el període previst del Pla d'ordenació.



[Redacted signature]

21 SET. 2017

MANRESA
21 SET. 2017

[Redacted signature]

14 SET. 2017

Ajuntament de Manresa
Departament de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

3160

5.4 JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 073 COLOMER DE MANRESA

ANNEX 5.4 – JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL



D'acord amb el què estableix l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones o usos diferents dins una mateixa zona, com és el cas del PAU que s'executa, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (art. 37.5 TRLU).

El mètode de valoració a aplicar és el mètode residual estàtic, de conformitat amb el que preveu el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. D'acord amb l'article 40.1 del referit text legal estatal, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació. Al seu torn, l'article 37.1 del TRLS, que estableix les regles per a la valoració del sòl urbanitzat, es remet al citat mètode residual estàtic.

Per tant, per tal d'estimar el valor residual de cadascun dels usos previstos en el planejament que s'executa, cal emprar la següent fórmula que, per al mètode residual estàtic, es recull a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

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

On:

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

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

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

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

Valors de venda

Per calcular el valor de venda per l'ús d'habitatge lliure, s'han considerat les mostres del mercat immobiliari geogràficament comparables i de característiques similars, a data del present document:

Núm.	Tipus	Localització	Núm. Habitacions	Superfície constr.	Valor oferta	€/m ² st (venda)	Antiguitat	€/m ² sostre finals	
1	Obra nova	Pis	Bases de Manr	2	89	152.710	1.715,84	2.024	1.715,84
2	Obra nova	Pis	Bases de Manr	2	93	168.550	1.812,37	2.024	1.812,37
3	Obra nova	Pis	Bases de Manr	3	99	231.000	2.333,33	2.024	2.333,33
4	Obra nova	Pis	Bases de Manr	3	128	293.000	2.289,06	2.024	2.289,06
5	Obra nova	Pis	Bases de Manr	3	110	220.000	2.000,00	2.024	2.000,00
6	Obra nova	Pis	Bases de Manr	4	160	310.000	1.937,50	2.024	1.937,50
7	Obra nova	Pis	Poble nou	3	104	270.000	2.596,15	2.024	2.596,15
8	Obra nova	Pis	Poble nou	2	80	241.000	3.012,50	2.024	3.012,50
9	Obra nova	Pis	Poble nou	3	106	322.800	3.045,28	2.024	3.045,28
10	Obra nova	Pis	Centre	3	135	298.000	2.207,41	2.024	2.207,41
MITJANA TOTAL			3	110	250.706	2.294,94			2.294,94

Es tracta d'oferta d'habitatge d'obra nova, i per tant sense necessitat d'aplicar coeficients correctors en funció de l'antiguitat i estat de conservació, s'obté que el **valor de venda mig d'habitatge lliure** d'obra nova és de **2.294,94 €/m²st**.

Per altra banda, tenint en compte l'entrada en vigor del DL 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial, pel que fa a la tipologia **d'habitatge protegit** de règim general i de preu concertat s'ha partit del preu màxim de venda aplicable al municipi de Manresa (zona geogràfica B), tenint en compte un coeficient de 0,75 entre superfície construïda i superfície útil, obtenint els següents valors:

	€/m ² útil	€/m ² constr.
Règim general	2.241,96	1.681,47
Preu concertat	2.183,04	1.637,28

Pel que fa al **sostre d'activitats**, s'ha partit de les següents mostres d'oferta en situacions comparables de locals comercials i oficines:

Núm	Tipus	Localització	Superfície constr.	Valor oferta	€/m ² st (venda)	Antiguitat	% antiguitat	Coef. reductor	Vv/(1-B·f)*	€/m ² sostre finals
1	Local	Bases de Manresa	110	175.000	1.590,91	1.979	45	0,3263	222.108	2.019,16
2	Local	Bases de Manresa	110	85.000	772,73	1.997	27	0,1715	98.516	895,60
3	Local	Poble nou	146	99.000	678,08	1.980	44	0,3168	132.608	908,28
4	Local	Bases de Manresa	151	195.000	1.291,39	2.006	18	0,2403	241.408	1.598,73
5	Local	Centre	177	190.000	1.073,45	2.002	22	0,1342	212.852	1.202,55
6	Local	Bases de Manresa	72	80.000	1.111,11	2.012	12	0,2071	95.886	1.331,76
7	Local	Poble nou	146	103.000	705,48	1.980	44	0,3168	137.966	944,97
8	Local	Centre	135	112.000	829,63	1.986	38	0,2622	141.729	1.049,85
9	Local	Bases de Manresa	157	189.000	1.203,82	2.005	19	0,2461	235.332	1.498,93
10	Local	Plaça Catalunya	162	103.500	638,89	1.998	26	0,1638	119.108	735,23
			161	128.250	876,17				128.250	1.218,51

Per tant, de les mostres considerades en resulta un valor de **venda mig de local d'activitat** (en bloc d'habitatge) de **1.218,51 €/m²st**.

Cost de construcció

En l'estimació del costs de construcció, s'han pres de referència els valors del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)" en data del projecte, incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos de seguretat i salut i les despeses generals per cada tipologia.

Amb aquest criteri, el cost de construcció per m2 de sostre és de **1.421,21 €/m²st per l'habitatge lliure** i de **1.186,76 €/m²st per l'habitatge protegit**.

Pel que fa al **cost de construcció dels locals d'activitat**, s'ha considerat un cost de **710,61 €/m²st** (un 50% del cost de construcció de l'habitatge lliure).

Valors de repercussió

Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (1,3 en la tipologia d'habitatge lliure i d'activitat atesa la dinàmica immobiliària de Manresa i de 1,20 en la tipologia d'habitatge protegit), els valors de repercussió obtinguts aplicant el mètode residual són els següents:

	Valor venda (€/m ² st)	coef.	Cost construcció (€/m ² st)	Valor repercussió (€/m ² st)
Habitatge lliure	2.294,94	1,30	1.421,21	344,13
HPO règim general	1.681,47	1,20	1.186,76	214,47
Preu concertat	1.637,28	1,20	1.186,76	177,64
Activitat	1.218,51	1,30	710,61	226,71

Despeses d'urbanització pendents:

D'acord amb l'article 22.3 del RVLS, en les parcel·les que no estiguin completament urbanitzades es descomptaran del valor del sòl calculat en l'apartat anterior la totalitat els costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

On:

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

V_s = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

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

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

D'acord amb el projecte d'urbanització que es tramita simultàniament al present projecte de reparcel·lació, els costos d'urbanització del PAU 073, incloent els enderrocs de les edificacions, són de **639.735,86 €** (PEC sense IVA).

A les despeses d'urbanització, justificades en el corresponent projecte d'urbanització, cal afegir-hi les despeses de gestió, estimades en **88.816,04 €**, que corresponen a honoraris dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, taxes municipals, despeses de gestió de la Junta de compensació, honoraris del Registre de la propietat, etc.

D'altra banda, dins de les càrregues d'urbanització caldrà considerar també les indemnitzacions, que es justifiquen detalladament en l'apartat 1.5.3 de la memòria del projecte de reparcel·lació. Les indemnitzacions a incorporar en el compte de liquidació corresponen a les edificacions que no poden mantenir-se i que representen un import total de **175.243,62 €**.

El **valor total del sòl urbanitzat (VR)** del polígon PAU073 considerant els aprofitaments totals per ús i els valors de repercussió, és el següent:

VALOR TOTAL URBANITZAT PAU COLOMER			
	edificabilitat (m2st)	VR	valor (€)
Habitatge lliure	2.943,18	344,13	1.012.832,01
HPO Règim general	923,81	214,47	198.124,20
Preu concertat	461,90	177,64	82.052,51
Activitat	555,16	226,71	125.860,54
Total	4.884,05		1.418.869,25

Si a aquest valor del sòl urbanitzat li descomptem les càrregues comentades anteriorment, obtenim el següent **valor del sòl sense urbanitzar (VRsu)**, tenint en compte una prima de risc del 8% i una taxa lliure de risc del 2,75%:

VALOR SENSE URBANITZAR				
	valor total urbanitzat	càrregues urbanització*(1+P R+TLR)	valor total sense urbanitzar	valor per u.a.
	1.418.869,25 €	1.000.953,54 €	417.915,71 €	101,36 €

VALOR TOTAL SENSE URBANITZAR PAU COLOMER			
	edificabilitat (m2st)	VR (€/m2st)	valor (€)
Habitatge lliure	2.943,18	101,36	298.320,94
HPO Règim general	923,81	63,17	58.355,77
Preu concertat	461,90	52,32	24.167,86
Activitat	555,16	66,78	37.071,14
Total	4.884,05		417.915,71

Per tant, a efectes de valoració del sòl inicial abans d'urbanitzar, el valor de repercussió per m2 de sostre d'habitatge lliure (equivalent a 1 u.a.) és de **101,36 €**.

5.5 CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LA FINCA APORTADA A6

