



IH4961208

10/2024

BELEN MAYORAL DEL BARRIO
NOTARIA
Pz. Marqués de Camps 16 esc B
notaria@b-mayoral.com
Tel. 20 74 50. Fax 22 20 13.
17001 GIRONA



NÚMERO DOS MIL NOU-CENTS SETANTA DOS

ESCRITURA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.-----

En **GIRONA** la meva residència, a nou de desembre de dos mil vint-i-quatre (09/12/2024).-----

Davant meu, BELEN MAYORAL DEL BARRIO, Notària de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya-----

-----COMPAREIX-----

El senyor **MARC GOU CASTEYS**, empresari, nascut el dia [redacted], amb domicili professional a Palamós (Girona), CP 17230, Polígon Industrial de Sant Joan carrer A, parcel·les 33-34 proveït del DNI número [redacted]-----

Manifesta estar subjecte a dret foral català i casat en règim econòmic de SEPARACIÓ DE BÉNS.-----

INTERVÉ en nom i representació de la companyia mercantil "**PAL BEACH GESTIÓ, SOCIETAT ANÒNIMA**".-----

Dades de la societat:-----

a) Domicili: domiciliada a Palamós (Girona), CP. 17230, Polígon Industrial de Sant Joan, carrer A, parcel·les 33-34.-----

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

Firmado digitalmente por JOSE LUIS
GONZALEZ LEAL - DN [redacted] (SIG)
Motivo: Se somet a informació pública i
audiència per acord de la Junta de
Govern reservada de data 11-02-2025
Fecha: 2025.02.12 11:56:08 +01'00'

b) Constitució: Constituïda per temps indefinit en escriptura de fusió i escissió total de societats autoritzada a Palamós, per la Notària, Sra. Maria Pilar Raneda Cuartero, el dia 1 d' octubre de 1998, sota el número 1.580 de protocol; traslladat el domicili social en escriptura autoritzada a Palamós, per la Notària, Sra. Maria Pilar Raneda Cuartero, el dia 17 de Desembre de 1.999, sota el número 2.950 de protocol; augmentat el capital social en escriptura autoritzada a Girona, per la Notària Sra. Belén Mayoral del Barrio, el dia 6 d'Abril de l'any 2.006, sota el número 1.481 de protocol; fusionada per absorció de la companyia "GIRONÈS PARC, S.L.U." en virtut d'escriptura autoritzada a Girona, per la Notària, Sra. Belén Mayoral del Barrio, el dia 30 de Desembre de l'any 2.010, sota el número 2.639 de protocol, causant la inscripció 12a al Registre Mercantil de Girona. Fusionada amb la companyia mercantil "VILLA RETAIL, S.L.U." en escriptura autoritzada a Girona, per la Notària, Sra. Belén Mayoral del Barrio, el dia 26 de maig de l' any 2.023, sota el número 1.336 de protocol; modificats els estatuts socials en escriptura autoritzada a Girona, per la Notària Sra. Belén Mayoral del Barrio, el dia 7 de juny de l' any 2.023,

IH4961209

10/2024



sota el número 1.431 de protocol.-----

c) Inscripció: INSCRITA al Registre Mercantil de Girona al tom 1.298, foli 156, full número GI-22.076.

d) C.I.F. número: A-17-564170.-----

e) Objecte Social: L'activitat de construcció i trànsit immobiliari en totes les seves modalitats i explotació en qualsevol forma (CNAE 68.10 i 68.20).-

f) Representada en aquest acte per: SR. MARC GOU CASTEYS.-----

g) Classe de representació: orgànica i immediata.

h) ressenya identificativa i judici de suficiència: Intervé en exercici del seu càrrec d' Administrador Solidari, nomenat pel termini estatutari de sis anys a la Junta General Extraordinària de data 7 de juny de l' any 2.023, elevat a públic en l' escriptura autoritzada a Girona, davant meu el dia 7 de juny de l' any 2.023, sota el número 1.431 de protocol, causant la inscripció 22a al Registre Mercantil de Girona, on li van ser conferides les facultats inherents al càrrec, que jo, la Notària, CONSIDERO

SUFICIENTS i ostenta legitimació necessària, per al present atorgament. -----

Així resulta de l' esmentada escriptura, còpia autèntica de la qual he tingut a la vista, sense que en la part omesa hi hagi res que limiti, condicioni o modifiqui el preinsert. -----

Les facultats representatives davant la meva acreditades, que li han estat atribuïdes, SÓN SUFICIENTS AL MEU JUDICI I SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT per a l' atorgament de la present escriptura de **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA**. -----

M' assegura el compareixent que continua el càrrec vigent, i que no li han estat limitades les facultats conferides, i que no ha sofert cap modificació la capacitat jurídica de la societat per ell representada. -----

Jo, la Notària, faig constar expressament que: --

.- He complert amb l'obligació d'identificació del titular real que imposa la Llei 10/2010, de 28 d'Abril, el resultat de la qual consta en acta autoritzada a Girona, davant meu el dia 7 de juny de 2023, número 1432 de protocol, còpia de la qual m'exhibeix, manifestant no haver-se modificat el contingut de la mateixa. -----

IH4961210

10/2024



.- He comprovat la llista de revocació del NIF de la companyia a l'Òrgan Centralitzat de Prevenció del Blanqueig de Capitals a la plataforma SIGNO el resultat de la qual **incorporo** a la present.-----

.- He comprovat la llista de congelació de fons de la companyia a l'Òrgan Centralitzat de Prevenció del Blanqueig de Capitals a la plataforma SIGNO el resultat de la qual **incorporo** a la present.-----

Als efectes del que disposa l' article 160, apartat f) de la Llei 2/2010 de 2 de juliol, pel qual s' aprova el Text refós de la Llei de societats de capital, manifesta el representant de la societat compareixent que els immobles objecte d' aquesta reparcel·lació **NO** constitueixen actiu essencial.-----

M' he assegurat de la identitat del senyor compareixent mitjançant el seu respectiu document d' identitat del qual resulta la seva concordança de dades personals, fotografia i signatura estampada en els documents exhibits, conforme l' article 23 apartat c) de la Llei Orgànica del Notariat, i té, al meu parer,

i en el concepte en què intervé, la capacitat legal necessària i legitimació per atorgar la present escriptura de **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA** y, -----

-----EXPOSA -----

I.- ANTECEDENTS.- -----

I.1.- **FINCA TITULARITAT de la companyia PAL BEACH GESTIÓ S.A:** La finca inscrita al Registre de la Propietat de Manresa 1 al tom 3168, llibre 1797, REGISTRAL 65.579. -----

Amb referència Cadastral 2116013DG0221A0001DK. --

I.2.- **FINQUES TITUTULARITAT de l' AJUNTAMENT DE MANRESA:** Les finques inscrites al Registre de la Propietat de Manresa 1: -----

Finca registral, 56.569, tom 2649, llibre 1278, foli 98. -----

Finca registral 4713, tom 2379, llibre 1008, foli 206. -----

I.3.- **FINQUES OBJECTES DE LA PRESENT:** La totalitat de la finca 65.579, (titularitat de PAL BEACH GESTIO SA) i part de les finques 56.569 i 4.713, (titularitat de L'Ajuntament de Manresa) integren l' Àmbit de Gestió PAU 040 CALLÚS del municipi de Manresa, que va ser delimitat pel POUM de Manresa. -----

IH4961211

10/2024



És d'interès el desenvolupament del PAU 040 CALLÚS amb l' efecte d' assumir les despeses d' Urbanització, així com que els terrenys d' aprofitament privat puguin assolir la situació de solar amb la finalització de la urbanització.-----

Els propietaris dels terrenys inclosos en l'àmbit, han decidit formalitzar un Projecte de reparcel·lació voluntària, **conforme es preveu a l'article 164 del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.**-----

II.- I exposat quant precedeix, el compareixent, segons intervé, formalitza l'esmentat Projecte de reparcel·lació voluntària, d' acord amb les següents:

----- DISPOSICIONS -----

PRIMER.- Justificació de la proposta.-----

La companyia PAL BEACH GESTIÓ S.A. i L' AJUNTAMENT DE MANRESA, sobre la base dels títols ja ressenyats són els propietaris del 100% de les finques que generen aprofitament urbanístic compreses en l' àmbit del PAU 040 CALLÚS de Manresa.-----

Per a això s' ha elaborat el corresponent Projecte, del qual em lliuren còpia perquè l' incorpori a la present escriptura. -----

SEGON.- Normativa Aplicable: -----

El Projecte suposa el compliment, d'acord amb les determinacions del planejament vigents, i amb el que disposen el **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant), **Decret 305/2006 de 18 de juliol de 2006** pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU), **Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'Octubre** pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant TRLSRU), **Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre**, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (en endavant RLS), **Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol**, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística (en endavant RH), la **Llei Hipotecària** i el **Text Refós de la llei del Cadastre immobiliari**. -----

TERCER.- Objecte i àmbit del projecte de



IH4961212

10/2024



reparcel·lació.-----

A. Objecte.- L'objecte del present Projecte de Reparcel·lació és establir el marc de referència on fer efectiva la distribució dels beneficis i les càrregues derivats de les determinacions establertes en el PAU 040 Entre tots els propietaris -públics i privats-, inclosos dins l'àmbit, per tal de segregar, aportar, confirmar i consolidar les finques incloses dins l'àmbit així com formalitzar les cessions dels terrenys destinats a espais lliures, vials i equipaments, i distribuir els aprofitaments establerts en el planejament que s'executa.-----

B. Àmbit. Descripció de la unitat reparcel·lable.

L'àmbit d'aquest projecte és la reparcel·lació voluntària del PAU 040 CALLÚS de Manresa.-----

La reparcel·lació comprèn:-----

a) la identificació de les finques aportades, les quals en el cas de la finca Registral 65579 tota ella està inclosa dins l'àmbit, i respecte les finques 4713 i 56569 titularitat de l'Ajuntament de Manresa

una part prèvia la seva segregació, corresponent a la superfície que es troba dins l' àmbit de gestió, per ser aportades. -----

El Polígon d' actuació té una superfície ajustada de 2.110,82 m2 que es correspon amb la totalitat de finques aportades. -----

b) La previsió de despeses d' urbanització i gestió urbanística, la seva valoració, les aportacions, adjudicacions i compensacions econòmiques entre els interessats en el procés. -----

QUART.- Interessats en aquesta escriptura. -----

Els interessats en aquesta escriptura són: -----

-**PAL BEACH GESTIÓ S.A** en la seva condició d' aportant de la finca de procedència i receptor de finques de reemplaçament. -----

- **L' AJUNTAMENT DE MANRESA,** en la seva condició d' aportant de finques de procedència i en la seva condició de receptor de finques resultants i en la seva condició d' Administració actuant. -----

- No hi ha arrendataris ni ocupants de les finques ni drets inscrits sobre aquestes d' altres interessats. -----

CINQUE.- FINQUES APORTADES I SEGREGACIO. -----

La descripció de cadascuna de les finques resulta

IH4961213



10/2024



de la documentació aportada pels atorgants, així com de les notes simples informatives obtingudes per mi, la Notària, el dia 4 de desembre de 2024, d'acord amb l'article 354 del Reglament Hipotecari, **que protocol·litzo, a requeriment dels compareixents.**----

Així, la descripció de les finques aportades és la següent:-----

1.- **FINCA APORTADA NOMBRE A1 (TITULARITAT DE LA COMPANYIA PAL BEACH GESTIO SA).**-----

Aquesta finca està totalment inclosa dins l'àmbit de gestió.-----

La descripció actual, al Registre de la propietat, és:-----

DESCRIPCIÓ:-----

URBANA: Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig Berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS VINT-I-VUIT METRES TRENTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS. Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca

propietat de Restaurante McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca de la que se segrega. -----

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

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

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

C.R.U.: 08090000678745 -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2116013DG0221A0001DK -----

TÍTOL: Li pertany a **PAL BEACH GESTIÓ, S.A.** la totalitat del ple domini, por títol de COMPRAVENDA en virtut d'Esriptura Pública, autoritzada per mi, el dia 25 d'octubre de 2023, amb número de protocol 2564. -----



IH4961214

10/2024

RECEBIDO

**CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTÈNCIES.**-----

Lliure de càrregues i gravàmens excepte dues afeccions fiscals de l' Agència Tributària de Catalunya.-----

Es valora aquesta finca en l' import de **NORANTA-TRES MIL SIS-CENTS DINOU EUROS AMB VUITANTA-SET CÈNTIMS. (93.619,84 euros)**-----

DESCRIPCIÓ literària actual, segons Projecte: URBANA.- Porció de terreny, situada al paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig Berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS DIVUIT METRES NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS (1.418,96 m²).
Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurant McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca matriu de la que es va segregar, Finca 4488 del Bisbat de Vic.-----

2.- FINCA APORTADA NOMBRE A2. TITULARITAT DE

L'AJUNTAMENT DE MANRESA: -----

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

Finca de Manresa núm. 56.569. -----

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

La possible constància registral de la referència catastral no implica la extensió de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca



IH4961215

10/2024

RECORRIDO REGISTRADO



esté coordinada gráficamente con catastro.-----

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

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

REFERÈNCIA CADASTRAL: No té atès que és una finca
titularitat de l' Ajuntament amb diferents claus
urbanístiques.-----

TÍTOL: Li pertany a l'**AJUNTAMENT DE MANRESA** con
la totalitat del ple domini, per títol de EXPROPIACIÓ
en virtut de Certificat expedit el dia 23 de gener de
2006, por l'Ajuntament de Manresa, que va motivar amb
data 1 de febrer de 2006, la inscripció 1^a, de dita
finca número 56.569.-----

Y per DESCRIPCIÓ DE RESTA en virtut de
Certificació expedida el dia 10 de juliol de 2008,
per l'Ajuntament de Manresa, que va motivar amb data
4 d'agost de 2008, la inscripció 2^a.-----

CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTÈNCIES.-----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

SEGREGACIO: D' aquesta finca matriu **se segrega** pel seu límit Sud, la següent finca perquè entri i participi en el procés reparcel·latori que serà la **finca aportada A2:** -----

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

REFERÈNCIA CADASTRAL: No té atès que és sistema viari sense ref. Cadastral titularitat de l' Ajuntament. -----

CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTÈNCIES. -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

Resta de Finca Matriu un cop efectuada la segregació: -----

Atesa la segregació efectuada de la part inclosa dins del PAU, de la finca matriu es demana la

IH4961216

10/2024



inscripció de la finca de **resta matriu** tal com consta reduint la cabuda de la part de la finca segregada per formar part del PAU 040.-----

Es manté la descripció que té actualment següent:

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

De la resta de finca matriu no se'n pot realitzar l' oportuna coordinació i georeferenciació.-----

Titular: Ajuntament de Manresa-----

Es valora la finca segregada en l' import de

VINT-I-SET MIL CENT-VINT-I-NOU EUROS AMB NORANTA-SET
CÈNTIMS. (27.129,97 euros) -----

3.- FINCA APORTADA NOMBRE A3, titularitat de
l'AJUNTAMENT DE MANRESA: -----

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

Finca de Manresa núm. 4713. -----

URBANA: PORCIO DE TERRENY de dos mil noranta-un
metres, vint-i-tres decímetres quadrats, qualificada
com a sistema viari i part com a equipament
comunitari, que limita: nord, amb la finca
qualificada com a equipament educatiu; al sud, part
amb la finca situada al carrer Callús, sense número,
amb referència cadastral 2116007, propietat del
Bisbat de Vic, part amb la porció segregada de
quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre
decímetres quadrats, qualificada com a residencial en
volums especials i part amb la porció segregada de
quatre-cents quaranta-vuit metres, quaranta-quatre
decímetres quadrats, qualificada com a residencial en
volums especials i part amb la porció de vint-i-sis

IH4961217

10/2024



0,13 €



metres, dos decímetres quadrats, qualificada com a sistema de recorreguts per a vianants; a l'est, amb la rotonda de l'avinguda Universitària i a l'oest, amb el carrer Puigmal.- -----

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

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

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

TÍTOL: li pertany a **l'AJUNTAMENT DE MANRESA la totalitat del ple domini**, per títol de PERMUTA en virtut d' Escripura Pública, autoritzada pel Notari

de Manresa, Sr. Juan García Sáez, el dia 05 de juliol de 2001. -----

Per descripció de resta, en virtut de certificació expedida el 10 de juliol de 2008, per l' Ajuntament de Manresa, i instància subscripta el 9 de juliol de 2008, per l' esmentat Ajuntament, que va motivar amb data 4 d' agost de 2008 la inscripció 10a de l' esmentada finca. -----

I per descripció de resta prèvia segregació, en escriptura autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Pedro Carlos Moro García, a 23 de Setembre de 2014, Protocol 1792 que va motivar, amb data 7 de Novembre de 2014 la inscripció 11^a de dita finca. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2116008DG0221A0001KK. En part, la resta no té atès que és una finca titularitat de l' Ajuntament amb diferent claus urbanístiques. -----

CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTÈNCIES. -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

D' aquesta finca matriu se segrega pel seu límit Sud, la següent finca perquè entri i participi en el procés reparcel·latori que serà la **finca aportada A3:**

"*URBANA: TERRENY, de cabuda dos-cents vuitanta-dos metres cinquanta-quatre decímetres quadrats*



IH4961218

10/2024



(282,54m2) que correspon a la part de la finca inclosa dins l'àmbit Pau 040 Callús i que limita per l'Est amb resta de finca de la qual se segrega, i en part amb el carrer del Puigmal, al Nord amb l'aparcament de l'escola de les bases que és la resta de la finca matriu 4713 de la que se segrega, a l'Oest amb la finca aportada A 2 que és part de la finca segregada de la 56569 i al Sud amb la finca aportada A 1 finca 65579 propietat de Pal Beach Gstió S.A."-----

REFERÈNCIA CADASTRAL: No té atès que és una finca titularitat de l' Ajuntament amb diferent claus urbanístiques.-----

CÀRREGUES, LIMITACIONS I ADVERTÈNCIES.-----

Lliure de càrregues i gravàmens.-----

Resta de Finca Matriu un cop efectuada la segregació:-----

Atesa la segregació efectuada de la finca matriu es demana la inscripció de la finca de **resta matriu** tal com consta reduint la cabuda de la part de la

finca segregada per formar part del PAU 040, -----

Es manté la descripció que té actualment següent:

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

No es pot realitzar l' oportuna coordinació i georeferenciació. -----

Titular: Ajuntament de Manresa. -----



IH4961219

10/2024



Es valora aquesta finca segregada en l' import de
DISSET MIL EUROS CINC-CENTS NORANTA-SET AMB VUITANTA-
DOS CÈNTIMS. (17.597,82 euros)-----

SISÈ.- Criteris per a la definició dels drets i
 obligacions de les parts i per a la valoració de les
finques resultants.-----

Consten en el Projecte de Reparcel·lació
 voluntària que, signat pel compareixent, en la
 representació que ostenta, ha quedat unit a aquesta
 matriu.-----

SETÈ.- FINQUES RESULTANTS.-----

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

Finca resultant núm. R1-----

SUPERFÍCIE: 1.430,37 m² -----

TITULARITAT: PAL BEACH GESTIO S.A-----

ADJUDICACIÓ: PAL BEACH GESTIO S.A-----

ADJUDICACIÓ: Per subrogació de la finca aportada
65579. -----

DESCRIPCIÓ: -----

- URBANA.- Porció de terreny, situada al paratge
anomenat Mas d'en Pla i Puig berenguer, del terme de
Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i
de Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS TRENTA
METRES TRENTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.430,37 m2).
Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est,
amb finca propietat de Restaurant McDonalds, SA
(parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest,
amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca
matriu de la qual es va segregar finca 4.488 del
Bisbat de Vic. -----

AFECCIÓ: Queda afecta el saldo de liquidació
definitiu i el compte de liquidació provisional per
la seva quota de participació, equivalent al 100,00%
del compte amb import de CENT VUITANTA-UN MIL
VUITCENTS CINQUANTA SET EUROS AMB SEIXANTA-VUIT
CÈNTIMS (181.857,68 euros). -----

Es valora aquesta finca en l' import de **NORANTA-**
TRES MIL SIS-CENTS DINOU EUROS AMB VUITANTA-SET
CÈNTIMS. (93.619,84 euros) -----

Finca resultant SV-1 -----

IH4961220

10/2024



0,15 €



SUPERFÍCIE: 680,45 m² -----

TITULARITAT: Ajuntament de Manresa-----

ADJUDICACIÓ: Ajuntament de Manresa.-----

ADJUDICACIÓ: Cessions obligatòries com a sistema viari ben demanial.-----

DESCRIPCIÓ:-----

Finca resultant SV 1, de domini públic que es correspon a sistema viari part del carrer del Puigmal des de la cruïlla del carrer Callús fins al final de front a l'àmbit Pau 040 Callús, de cabuda SIS-CENTS VUITANTA METRES QUARANTA-CINC DECÍMETRES QUADRATS (680,45m2) limita al Nord amb l'aparcament públic ubicat al costat de l'escola les bases, que és la resta de finques matrius 4713 i 56569, a l' Est amb la continuació del carrer del Puigmal, a l' Oest amb la resta del carrer Puigmal cantonada carrer de Callús finca registral 62101 propietat de l' Ajuntament de Manresa i al Sud amb la finca resultat R-1 finca 65579. Es tracta d'un bé de domini públic demanial

CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS: -----

Lliure de càrregues i afeccions. -----

Es valora aquesta finca en l' import de **DISSET
MIL EUROS. (17.000,00 euros)** -----

VUITÈ.- Despeses d' urbanització. Compte de liquidació provisional. -----

Resulten dels punts 10 i 11 del projecte incorporat sobre la finca resultant adjudicada a PAL BEACH GESTIÓN S.A . -----

NOVE.- COORDENADES GEOREFERENCIADES. Informe del contingut de la Resolució de 29 d' octubre de 2015, de la Sots-secretaria, per la qual es publica la Resolució conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, per la qual es regulen els requisits tècnics per a l' intercanvi d' informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat, i manifesten que les coordenades georeferenciades de les finques aportades i resultants s' aportaran al Registre de la Propietat en moment posterior, en format digital, en compliment del contingut d' aquesta Resolució. -----

DECÈ.- Les despeses i impostos originades per aquesta escriptura seran a compte de l' atorgant. ---



IH4961221

10/2024



ONCE.- ACCEPTACIÓ I INSCRIPCIÓ: La companyia PALBEACH GESTIÓS SA accepta aquesta escriptura i els seus efectes i demana, prèvia ratificació del Ajuntament de Manresa en la forma legalment establerta, la seva inscripció, fins i tot parcial, en el Registre de la Propietat.-----

DOTZE.- DOCUMENTS PROTOCOLITZATS.-----

A requeriment dels compareixents queda incorporat el Projecte de Reparcel·lació del PAU 40 Callús de Manresa.-----

TRETZE.- APODERAMENT: En virtut del que estableix l'article 164.3 del Decret 305/2006 les parts atorgants confereixen poder tant ampli i necessari com en dret sigui necessari, a favor de l'Advocat Antoni Magín Simon amb DNI _____ perquè va actuar com a gestor perquè en representació de la comunitat de reparcel·lació, pugui desenvolupar les tasques que altrament correspongués a una junta de Compensació. Aquest apoderament s' estableix per un termini de tres anys que és el màxim necessari per

fer la gestió del PAU 040 i executar totes les obres d' urbanització fins a la recepció definitiva per part de l' Ajuntament, amb un pressupost orientatiu segons el que estableix el projecte de reparcel·lació per import de 181.587,68 euros, aquest apoderat de manera trimestral elaborarà un informe que remetrà als membres de la comunitat reparcel·latòria, exposant les actuacions dutes a terme, els imports liquidats i fets efectius i les actuacions pendents. Aquest apoderament també el faculta perquè pugui efectuar tots els tràmits necessaris per a l' aprovació, tramitació, redacció i signatura d' Operacions Jurídiques Complementàries, inscripció, modificació de Cadastres i totes les actuacions que consideri oportunes així com la rectificació o esmena de la present escriptura fins a la seva inscripció definitiva en el Registre de la Propietat. -----

REGIM FISCAL.- La present escriptura està subjecta però exempta per assimilació a l' aportació de terrenys a Junta de Compensació, de conformitat amb l'Establert a l'article 45.1.A del Text Refòs de la Llei de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (TRLITP-AJD), en relació a la segregació com a acte previ, però necessari, està

IH4961222

10/2024



subjecte però exempta per ser el subjecte passiu
l'Ajuntament.-----

El subjecte passiu fixa com a domicili per a
notificacions el de la intervenció de la present.----

Presentació telemàtica.- D'acord amb el que
disposa l'article 112 de la Llei 24/2001 en la
redacció donada per la Llei 24/2005, els
compareixents **renuncien** a la presentació telemàtica
d'aquesta escriptura en el Registre de la Propietat.-

Gestió del document.- S' expediran 1 còpia
autèntica, per a l' atorgant. S'encarregarà de la
posterior gestió del document el despatx d'advocats
Barcelona Disseny Urbanisitc S.L.P amb CIF B-
67315986.-----

ATORGAMENT

Les seves dades personals seran objecte de trac-
tament en aquesta notaria, les quals són necessàries
per al compliment de les obligacions legals de l'
exercici de la funció pública notarial, conforme al
previst en la normativa prevista en la legislació no-

tarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si s' escau, substantiva que resulti aplicable a l' acte o negoci jurídic documentat. La comunicació de les dades personals és un requisit legal, trobant-se l' atorgant obligat a facilitar les dades personals, i estant informat que la conseqüència de no facilitar aquestes dades és que no seria possible autoritzar o intervenir el present document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial. -----

Pot exercitar els seus drets d' accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la notaria autoritzant, a Girona CP 17001, Plaça Marquès de Camps, número 16, esc. B, 1r planta. Així mateix, té el dret a presentar una reclamació davant una autoritat de control. -----

Les dades seran tractades i protegides segons la Legislació Notarial, la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal (o la Llei que la substitueixi) i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques



IH4961223

10/2024



pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es derogava la Directiva 95/46/CE.-----

He fet les reserves i advertències legals següents: a) les de caràcter general; b) les de caràcter fiscal, i entre aquestes de forma especial, l'establerta a l'article 65 de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals, així com les obligacions i responsabilitats tributàries que incumbeixen les parts en el seu aspecte material, formal i sancionador i de les conseqüències de tota índole que es derivarien de la inexactitud de les declaracions de transcendència fiscal, contingudes en la present escriptura, la liquidació aranzelària de la qual quedarà incorporada a aquesta matriu. -----

I informat del dret que té a llegir per si la present escriptura, la llegeixo jo, la Notària, per la seva elecció, que ha estat redactat en llengua oficial de Catalunya a petició dels compareixents, tal com disposa l'article 149 del Reglament Notari-

al. -----

I assabentats del seu contingut, la troben conforme, la ratifiquen i signen. -----

AUTORITZACIÓ

De tot el que es conté en aquesta escriptura, estesa en setze folis de paper exclusiu per a documents notariais, números el del present i els restants anteriors correlatius en ordre, jo, la Notària, d' haver procurat la identitat dels compareixents i atorgants; que al meu judici, fora dels advertiments legals formalitzats tenen capacitat i legitimació per al present atorgament, que el consentiment ha estat lliurement prestat i que l' atorgament s' adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada dels intervinents, DOY FE. -----

Segueix la signatura de la compareixent. Firma de la Notaria Autoritzant.- Rubricat i segellat. -----

Aplicació Aranzel, Disposició. Addicional 3a Llei 8/1989	
Base de Càlcul :	
Reparcelacion compen.sist.ejec.urba	110.619,84 €
Nº Aranzel Aplicats : 2,4,5,7	
DRETS I BESTRETES :	860,49 €

SEGUEIX DOCUMENTACIO UNIDA



10/2024



H4961224
OCP NOTARIADO
ORGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS

05 de diciembre de 2024

Consulta Lista: Congelación de fondos

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: PAL BEACH GESTIÓ, SOCIETAT ANÒNIMA

Apellidos:

Documento:

Nacionalidad: España

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista





IH4961182

10/2024

El present Projecte de reparcel·lació de PAU 140 Callús de la ciutat de Manresa ha estat redactat per BARCELONA DISSENY URBANÍSTIC S.L.P i COLOMER -RIFA S.L.P

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ

Toni Magín Simon advocat. Barcelona Disseny Urbanístic SLP

Ramón Colomer Oferil Arquitecte. Colomer Rifa SLP

EQUIP TÈCNIC

Dani Sala Estévez Arquitecte tècnic.

Anna Vidal González arquitecta tècnica.

ASSESSORAMENT JURÍDIC URBANÍSTIC

Sònia Berlanga Font advocada. Barcelona Disseny Urbanístic SLP

El Promotor del Present Projecte és:

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

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

Manresa, Novembre de 2024

Signatura

Firmado digitalmente por
ANTONI MAGIN (R: B67315986)
 Nombre de registro: manisa (206)
 23.A.13 - Reg.0803 (Hoja 8-320160 /
 Tomo:473) /Folio:95 Fecha:25/07/2019 /
 Inscripción:
 Identificación:
 Identificación: ANTONI, in=MAGIN SIMON,
 dni=ANTONI MAGIN (R:
 B67315986,23.A.13-REG-0803-467315986,
 of=BARCELONA CIUDADANY URBANISTIC S.L.P.,
 cVES
 Fecha: 2024.11.28 16:51:29 +01'00'
 Version de Adobe Acrobat: 2024.004.20372

Firmado digitalmente
 por **RAMON COLOMER OFERIL /**
 num:17844-6
 Fecha: 2024.11.27
 num:17844-6 08:20:47 +01'00'

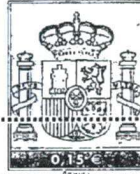


IH4961225

10/2024



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



IH4961183

10/2024

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



IH4961226

10/2024

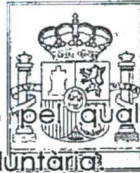
**MEMORIA****BASES LEGALS.**

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

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

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

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



IH4961184

10/2024

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

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

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

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

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

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

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

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



IH4961227

10/2024

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



PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

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

040 CAL PAUm callús		Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols d'ordenació del Pla	
Àmbit	Compreu els terrenys amb front al carrer Puigmal que el Pla d'ordenació inclou en un àmbit amb l'objectiu de supeditar el seu desenvolupament a la urbanització de part d'aquest carrer amb les característiques que es s'preveuen	2.110,77 m ²	
Delimitació		no consolidat	
Superfície			
Condició del sòl urbà			
Objectius	Assolir la urbanització de part del carrer Puigmal amb una amplada que permeti el correcte desenvolupament d'aquest vial que ha d'evolucionar frontera del creixement urbà del sector de Puigmal seguint l'estructura de usos i edificacions que pugui complementar l'obra de dotacions públiques de fons on se situen els terrenys		
Condicions d'ordenació, edificació i ús			
Sòl públic i sòl d'aprofitament privat			
Les superfícies i percentatges de sòl obligatori i gratuït 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	682,38 m ²	32,33%	
Vials	682,38 m ²	32,33%	
Escoles lliures	0,00 m ²	0,00%	
Equipaments	0,00 m ²	0,00%	
Sòl privat màxim	1.428,39 m ²	67,67%	
Edificabilitat			
Edificabilitat total		2.143 m ² st	
Edificabilitat residencial		m ² st	
Edificabilitat altres usos		2.143 m ² st	
Habitatges			
Reserva mínima del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública		m ² st	
Sistema mínim habitatge protecció pública		%	
Règim general		%	
Règim concertat		%	
Sistema mínim habitatge renda lliure		m ² st	
Nombre màxim d'habitatges		0 unitats	
Nombre mínim habitatges protecció pública		0 unitats	
Nombre màxim habitatges renda lliure		0 unitats	
Crèdits d'ordenació	El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona de serveis comunitaris en ordenació oberta (clau 3.2)		
Cèssions	Sòl públic		
Aprofitament	D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla d'ordenació, el seu desenvolupament no està sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic		
Condicions de gestió i execució			
Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació		
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema vial que s'hi localitza, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics existents, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació i les prescripcions vigents de FACUA. Les característiques de les obres d'urbanització es detallen per mètro d'un projecte d'urbanització.		
Etaques execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvolupi el segon termini del Pla d'ordenació		

3. CARACTERÍSTIQUES DEL PAU 040 CALLÚS

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

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



IH4961185

10/2024

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

Superfície de l'àmbit: 2.110,82 m²

Sòl públic vials 680,45 m²

Sòl privat 1.430,37 m²

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

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

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

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

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

L'Àmbit objecte de la present reparcel·lació el conformen la totalitat de les finques incloses dins el PAU 040, dues de propietat de l'Ajuntament i una de propietat privada. Les finques aportades de titularitat municipal es segreguen de la resta de finca i conformen una nova finca de resultat, ordenant urbanísticament les mateixes i urbanitzant l'àmbit tot compensant al Ajuntament el defecte d'adjudicació per la seva substitució econòmica.



IH4961228

10/2024

4. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE



Àmbit i superfície

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

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

- Estat actual.

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

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

5. DRETS DELS PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES

En el present projecte hi ha un únic propietari privat i l'Ajuntament de Manresa que aporta finques amb drets a participar en l'equidistribució de beneficis i càrregues. Pel que la totalitat de drets aportats pertanyen a l'Ajuntament de Manresa i a Pal Beach Gestió s.a, promotors del present Projecte. L'Ajuntament aporta drets que li proporcionen el 32,78% i Pal Beach Gestió s.a drets que li proporcionen un 67,22%.



IH4961186

10/2024

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

DRETS APORTATS

Projecte de reparcel·lació PAU 040 CALLÚS MANRESA

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

6. CRITERIS DE PARCEL·LACIÓ

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

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

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

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

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

Pel què fa a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, el POUM de Manresa allibera a aquest PAU del compliment de dita obligació. Dels drets que li correspon a l'Ajuntament com a aportador de finques, li podria correspondre una participació indivisa en la finca resultant R-1 en una proporció d'un 32,78%, havent d'assumir les corresponents despeses d'urbanització. Donat que es planteja una reparcel·lació voluntària afegit a que el producte

IH4961229

10/2024



immobiliari resultant es desmereixeria si s'adjudiquen proindivisos de les finques i en virtut de l'article 126.1 d): ***Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.***

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

Indemnitzacions en metàl·lic

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

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

Criteris de valoració de les finques resultants

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

D'acord amb l'article 126 del TRLUC, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de



IH4961187

10/2024

règim del sòl de valoracions. En el cas del PAU 040 es realitza la valoració segons els criteris establerts en la legislació aplicable.

En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37. De manera que el dret dels propietaris, si no hi ha acord, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística com es dona en el present projecte.

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

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

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

[...]

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

[...]

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

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

Article 140 Valoració de les finques resultants



IH4961230

10/2024



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

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

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

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

Inici de l'expedient de reparcel·lació

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

criteris de valoració de les finques aportades

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

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

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



IH4961188

10/2024

d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-~~es entre si~~ o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

[...]

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

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

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

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

Fórmula d'obtenció del valor residual estàtic.

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

En què:

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

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

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal



IH4961231

10/2024



de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. L'esmentat coeficient K té amb caràcter general un valor d'1,40, i pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

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

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

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

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

En què:

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

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



IH4961189

10/2024

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

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

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

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

IH4961232

10/2024



BOE

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 267

Martes 5 de noviembre de 2024

Sec. III. Pág. 141115

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

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

Octubre de 2024

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

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

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

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

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

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

– Distribució de beneficis i càrregues

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



IH4961190

10/2024

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

9. VALORACIÓ

– Mètode de càlcul

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

– Valor residual net del sòl

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

Valor en venda de serveis comunitaris

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

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



IH4961233

10/2024



- a) Localització

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

- b) Ús

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

- c) Configuració geomètrica de la parcel·la

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

- d) Tipologia i paràmetres urbanístics

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

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

- e) Superfície construïda

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

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

- f) Antiguitat i estat de conservació

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



IH4961191

10/2024

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

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

En què:

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

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

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

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

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

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

- g) Qualitat de l'edificació

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

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

- h) Gravàmens i càrregues

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

- i) Data de presa de mostres

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

- j) Procedència de l'oferta

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

IH4961234

10/2024



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

- Oferta d'un particular, coeficient 1,00.



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

Coeficient k

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

Costos de Construcció

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

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

Valor residual net

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



IH4961192

10/2024

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

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

$$VSo = 683.788,44€ - 181.857,68 * (1 + 0,0277 + 0,12) = 475.057,65 €$$

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

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

10. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

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

– Pressupost provisional de les obres d'urbanització

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

– Despeses de redacció de projectes i assistència tècnica

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

Aixecament topogràfic: 1.118,00€

Projecte d'Urbanització: 17.433,00€

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

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



IH4961235

10/2024

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

Coordinació de Seguretat i Salut: 1.956,00€

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

Total: 70.415,00 € iva exclòs.

**Despeses de gestió**

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

- Indemnitzacions en metàl·lic**Diferències d'adjudicació**

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

Construccions

No hi ha construccions indemnitzables.

Plantacions

No hi ha plantacions indemnitzables.

- Resum dels costos d'urbanització previstos

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

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

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



IH4961193

10/2024

Despeses	83.915,00 €
TOTAL AFEGGIÓ	181.857,68 €

A la liquidació definitiva s'acreditaran les despeses reals

11. DISTRIBUCIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

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

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

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

13. DRETS DE REALLOTJAMENT

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

14. PARCERS I ARRENDATÀRIS

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

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

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

16. PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

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



IH4961236

10/2024



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

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

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

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

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

17. CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

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



IH4961194

10/2024

que es troba inclosa dins l'àmbit i genera una única finca resultant com a sistema viari.

La relació de finques aportades es descriu detalladament a continuació:

1.- FINCA APORTADA NUMERO A1.

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

Finca de Manresa Núm. 65579.

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

La Descripció actualitzada seria:

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

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

REFERENCIA CATASTRAL: **2116013DG0221A0001DK**

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens excepte dues afeccions fiscals de la Agencia Tributaria de Catalunya.

Titular: Pal Beach gestió s.a

2.- FINCA APORTADA NUMERO A2.



IH4961237

10/2024



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

Finca de Manresa núm. 56.569.

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

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

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

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

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

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

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

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

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

Resta de Finca Matriu:



IH4961195

10/2024

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

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

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

Titular: Ajuntament de Manresa

3.- FINCA APORTADA NUMERO A3.

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

Finca de Manresa núm. 4713.

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



IH4961238

10/2024

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

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

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

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

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

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

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

CARREGUES, LIMITACIONS I ADVERTIMENTS.

Lliure de carregues i gravàmens.

Resta de Finca Matriu:

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

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

Titular: Ajuntament de Manresa.



IH4961196

10/2024

18. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

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

Finca resultant núm. R1

SUPERFÍCIE: 1.430,37m²
 ADJUDICATARI: PAL BEACH GESTIO S.A
 ADJUDICACIÓ: Per subrogació de la finca aportada 65579.
 DESCRIPCIÓ:

- URBANA.- Porció de terreny, situada en el paratge anomenat Mas d'en Pla i Puig berenguer, del terme de Manresa, fent xamfrà entre els carrers del Puigmal i de Callús, de superfície MIL QUATRE-CENTS TRENTA METRES TRENTA-SET DECÍMETRES QUADRATS (1.430,37 m²). Afronta: al Nord, amb el carrer del Puigmal; a l'Est, amb finca propietat de Restaurante McDonalds, SA (parcel·la cadastral 2116006DG0221A0001MK); a l'Oest, amb el carrer de Callús; i al Sud, amb resta de finca matriu de la que es va segregar finca 4.488 del Bisbat de Vic.

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

Finca resultant SV-1

SUPERFÍCIE: 680,45 m²
 ADJUDICATARI: Ajuntament de Manresa
 ADJUDICACIÓ: Cessions obligatòries com a sistema viari bé demanial.
 DESCRIPCIÓ:

Finca resultant SV 1, de domini públic que es correspon a sistema viari part del carrer del Puigmal des del creuament del carrer Callús fins al final de front al àmbit Pau 040 Callús, de cabuda SIS CENTS VUITANTA METRES QUARANTA-CINC DECIMETRES QUADRATS (680,45m²) limita al Nord amb l'aparcament públic ubicat al costat de l'escola les bases, que és la resta de finques matrius 4713 i 56569, al Est amb la continuació del carrer del Puigmal, al Oest amb la resta del carrer Puigmal



IH4961239

10/2024

cantonada carrer de Callús finca registral 62101 propietat del Ajuntament de Manresa i al Sud amb la finca resultat R-1 finca 65579. Es tracta d'un bé de domini públic demanial

LIBRE DE CÀRREGUES ANOTACIONS I AFECCIONS:

Libre de càrregues i afeccions.



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

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

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

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

III. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL Projecte de reparcel·lació PAU 040 CALLÚS MANRESAIVA EXCLÒS

APORTADES	Parcel·la	Clau	Superfície m ²	Adjudicatari	Drets aportats	Drets U.V. aportats	U.V. adjudicades	U.V. Diferència	diferència relativa	Indemnització diferència	Total costos provisional	Liquidació provisional
A 1	R1	3.2	1.418,96 m ²	PAL BEACH GESTIO S.A	67,22%	1.418,96	100,00%	1.430,37	32,78%	155.723,90 €	181.857,68 €	181.587,68 €
A2 I A3			691,86 m ²	AJUNTAMENT DE MANRESA	32,78%	691,86	0,000%	0	-32,78%	155.723,90 €		
			2.110,82 m ²		100,00%		100,000%	1.430,37				181.587,68 €



IH4961197

10/2024

IV. PLANOLS

IH4961240



10/2024



PAL BEACH GESTIÓ, S.A

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU/m 040 CAL CALLÚS

REF: 230069-PU1

EMPLAÇ: C/ Puigmal, sn 08242 Manresa

DATA: Novembre 2024

ESCALA: 1/5000

N.º PLANT: 01 Sitjació i emplaçament

N.º PLANT: 01

DISENYAT: AVB

REVISAT: CSE

APROVAT: RDD

23/9/24

DATA D'IMPRESSIÓ: 23/11/2024

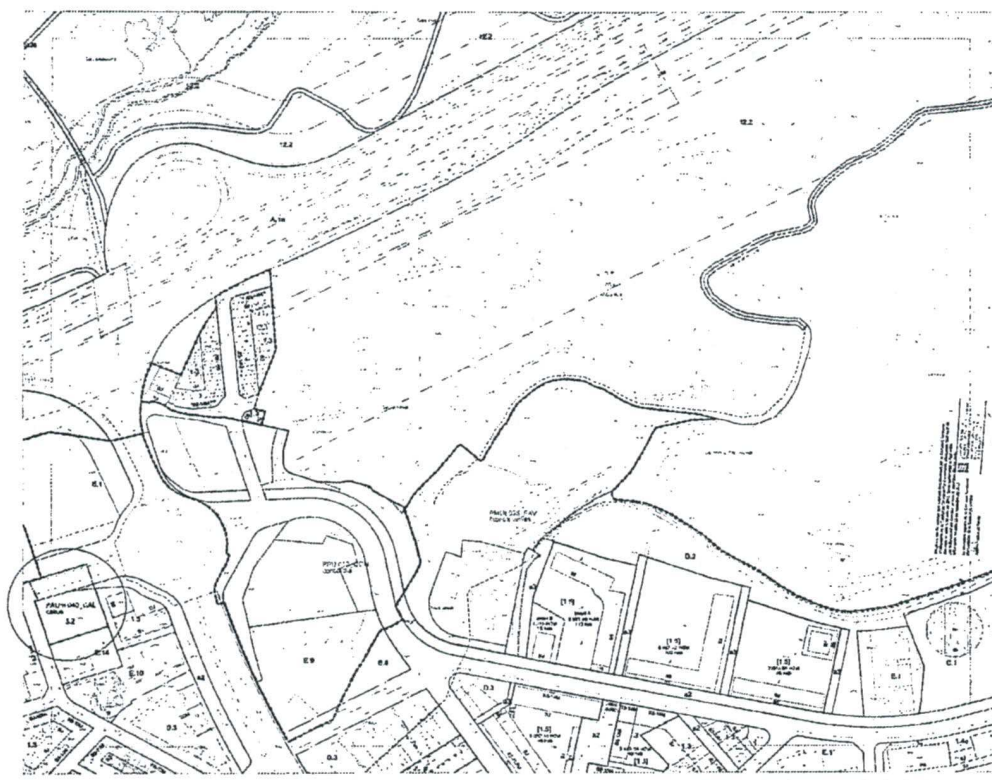
P.º: 008





IH4961198

10/2024



CONTINGUT	
1	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
2	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
3	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
4	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
5	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
6	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
7	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
8	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
9	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
10	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
11	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
12	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
13	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
14	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
15	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
16	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
17	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
18	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
19	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
20	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
21	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
22	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
23	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
24	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
25	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
26	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
27	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
28	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
29	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
30	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
31	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
32	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
33	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
34	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
35	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
36	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
37	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
38	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
39	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
40	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
41	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
42	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
43	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
44	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
45	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
46	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
47	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
48	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
49	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
50	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
51	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
52	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
53	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
54	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
55	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
56	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
57	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
58	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
59	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
60	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
61	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
62	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
63	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
64	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
65	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
66	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
67	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
68	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
69	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
70	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
71	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
72	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
73	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
74	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
75	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
76	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
77	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
78	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
79	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
80	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
81	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
82	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
83	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
84	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
85	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
86	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
87	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
88	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
89	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
90	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
91	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
92	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
93	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
94	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
95	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
96	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
97	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
98	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
99	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ
100	PLÀN DE L'ORDENACIÓ DE REPARCEL·LACIÓ

PAL BEACH GESTIÓ, S.A

TÍTOL: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PALM 040 CAL CALLUS

REP: 230065 - PU1

SITUACIÓ: C/ Palmar, s/n 08242 Manresa

DATA: Novembre 2024

ESCALA: 1/2500

ACTIVITAT: 02a Ordenació segons planejament vigent, P.O.U.M.

NOV. 2024

DIBUJANT: AVG

REVISAT: CSS

APROVAT: BCO

CEV:307

DATA D'IMPRESSIÓ: 25/11/2024

PL: 011

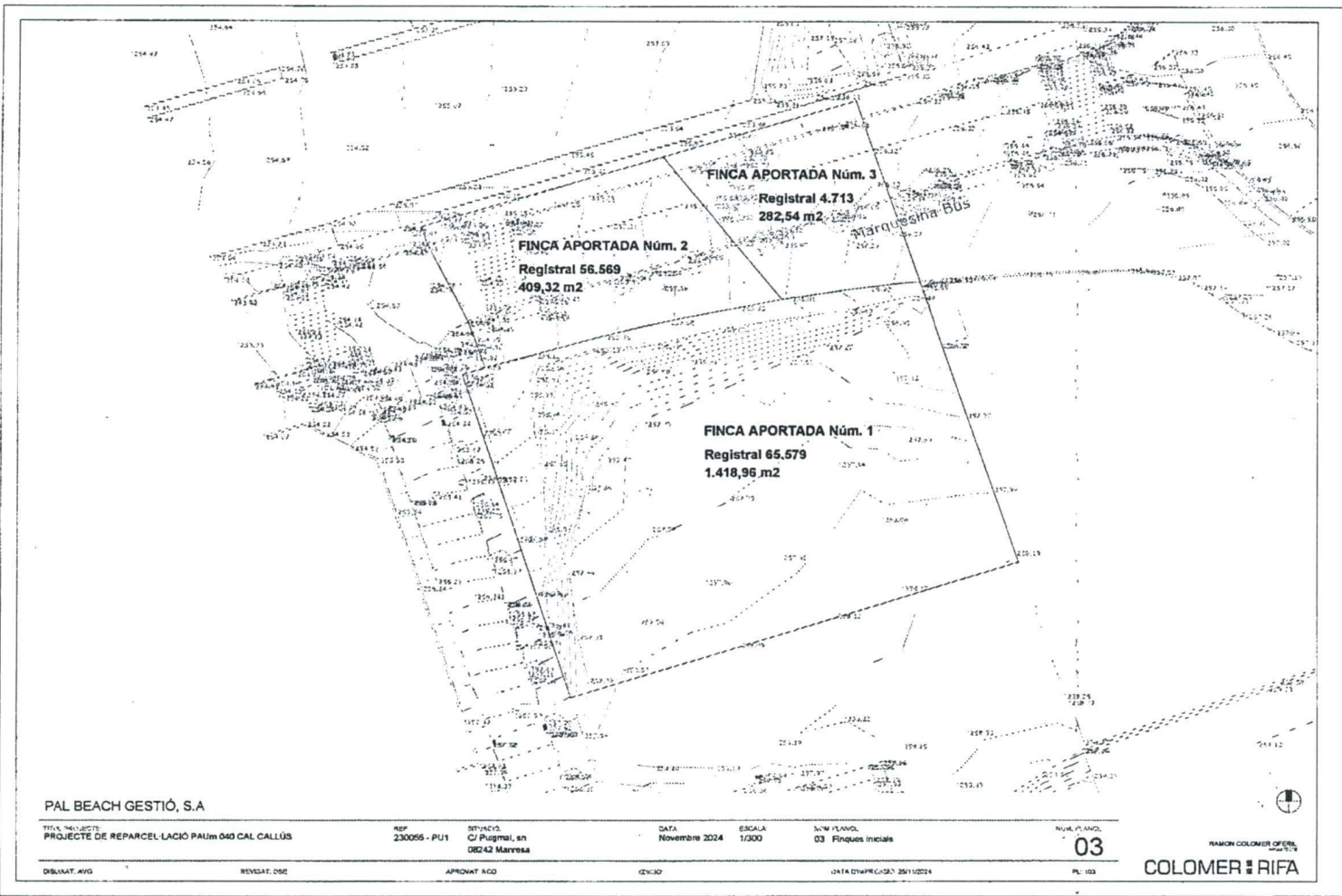
02a

RAMON COLOMER OFERTE COLOMER RIFA



IH4961199

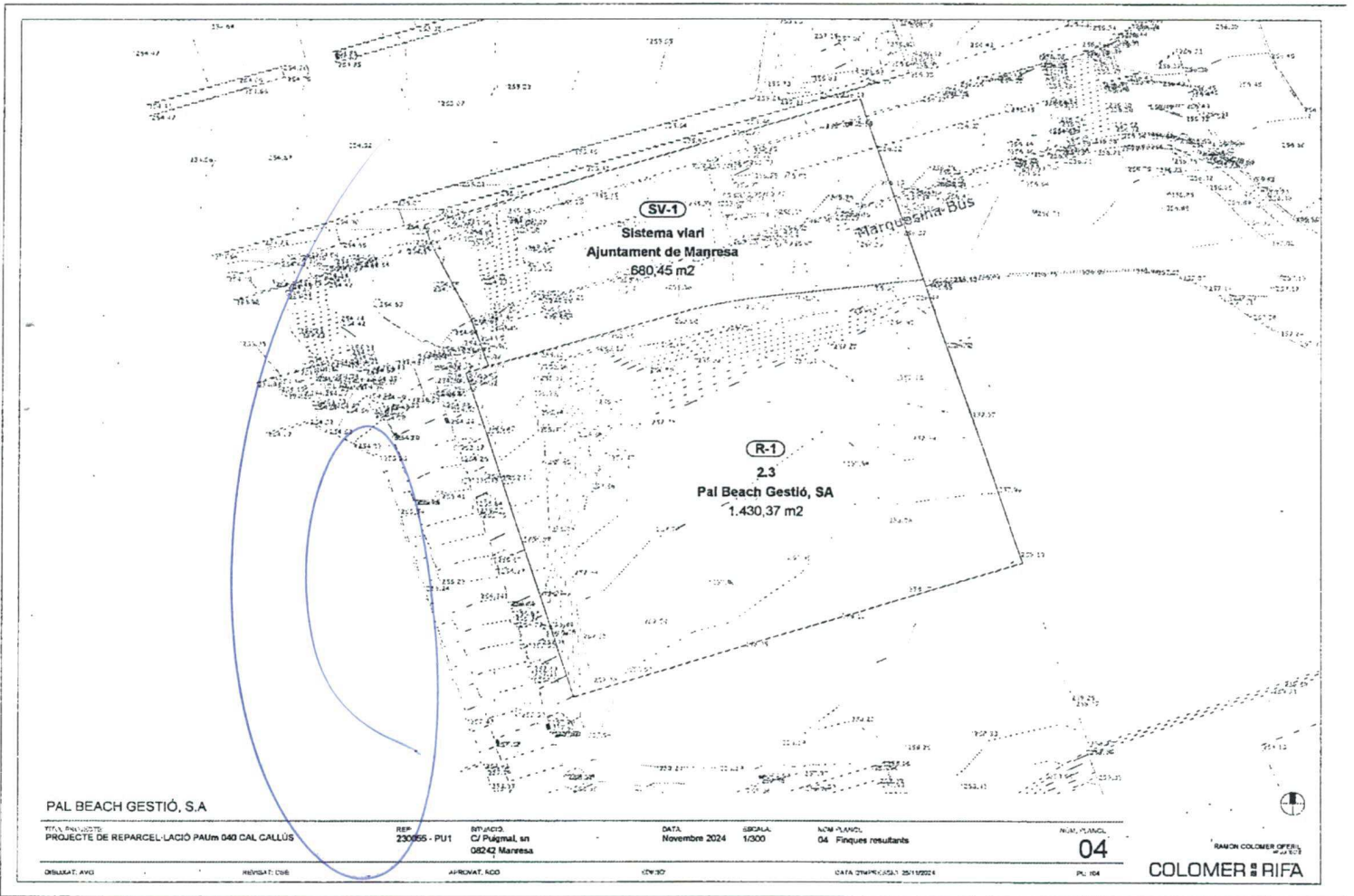
10/2024



IH4961242



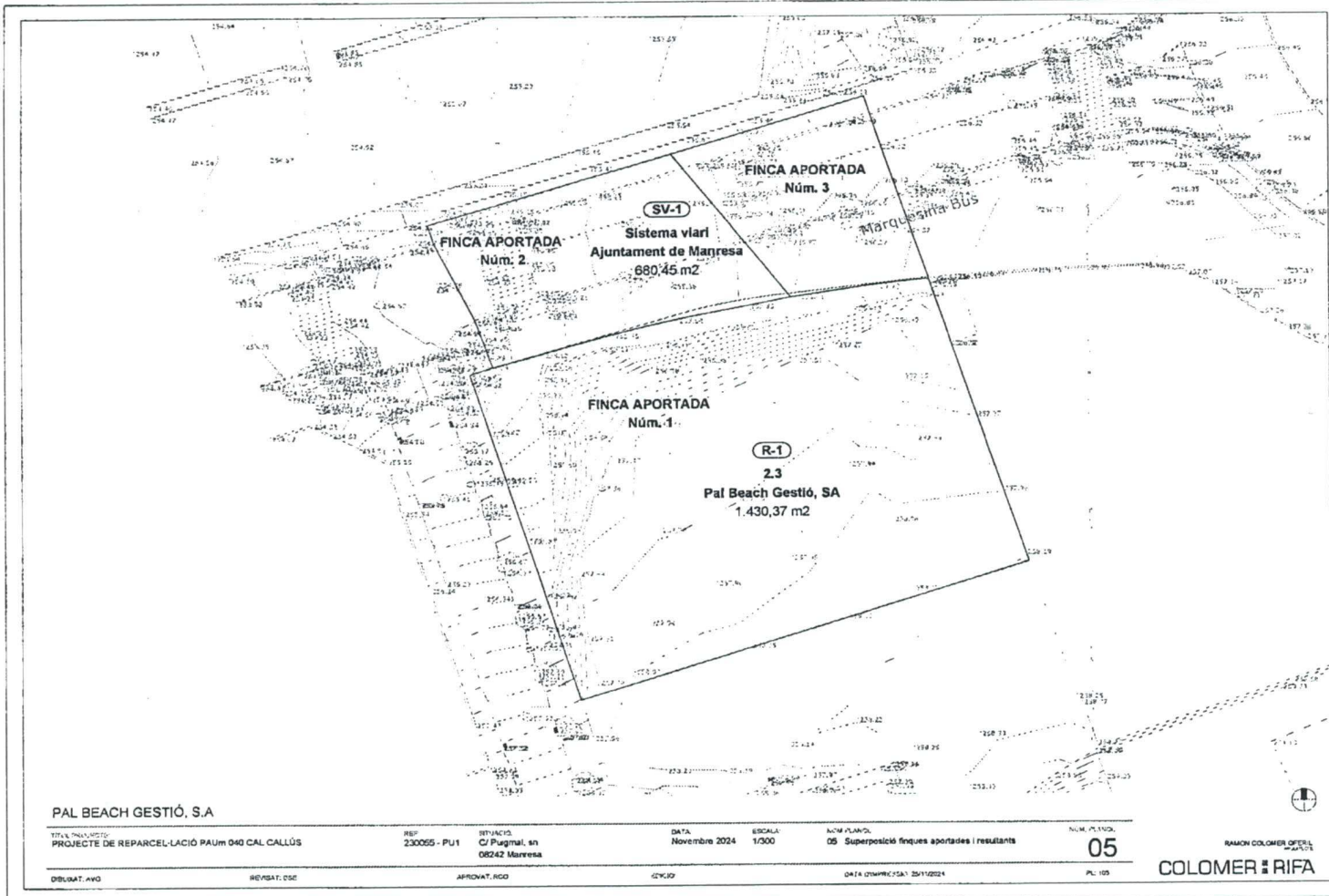
10/2024





IH4961200

10/2024

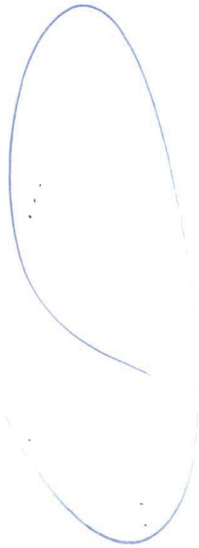


IH4961243



10/2024

V. VALORACIÓ DE REPERCUSSIÓ SOSTRE TERCIARI



IH4961244



10/2024


Registadores
DE ESPAÑA
INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Manresa a las 12:13 del 4 de Diciembre de 2024.

Código Registro: 08090

Datos registrales de la finca:

Finca: 65579

Referencia Catastral: NO CONSTA

 Datos Registrales: Tomo: 3168 Libro: 1797 Folio: 187 Inscripción: 2
 CRU: 08090000678745
Descripción de la finca:

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

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

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

Titular registral:

PAL BEACH GESTIO, S.A. con NIF/CIF A17564170 es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Girona, María Belén Mayoral del Barrio, el día 25 de octubre de 2023, con n° de protocolo 2564/2023.
 Inscripción: 2ª Tomo: 3.168 Libro: 1.797 Folio: 187 Fecha: 19 de enero de 2024.

Cargas vigentes sobre la finca:

C.S.V.: 2080909896684278

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4



DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 11/01/24.
Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 19/01/24.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
12280/2024	03/12/2024 18:31:51	/	Instancia / ACC.INF.REG.	BELEN MAYORAL DEL BARRIO

NO hay consultas de Información Registral remitidas en este plazo sobre esta finca.

NO hay consultas pendientes de Información Registral sobre esta finca.

NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

IH4961245



10/2024



0,15 €

INFORMACIÓN REGISTRAL


Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día cuatro de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080909896684278

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

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



C.S.V. : 2080909896684278

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 4



Información Registral expedida por:

ENRIQUE MASIDE PARAMO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1

Passeig Pere III, 58 1º
08242 - MANRESA (B)
Teléfono: 938745751
Fax: 938743012

Correo electrónico: manresa1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BELEN MAYORAL DEL BARRIO

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N23ZP56Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*

IH4961246

10/2024


Registadores
DE ESPAÑA
INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Manresa a las 12:14 del 4 de Diciembre de 2024.

Código Registro: 08090

Datos registrales de la finca:

Finca: 4713

Referencia Catastral: 2116008DG0221A0001KK

Datos Registrales: Tomo: 2379 Libro: 1008 Folio: 206 Inscripción: 11

CRU: 08090000332845

Descripción de la finca:

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

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

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

Titular registral:

AJUNTAMENT DE MANRESA con NIF/CIF P-0811200-E, es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de PERMUTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Manresa, Don Juan García Sáez, el día 05 de julio de 2001
Inscripción: 9ª Tomo: 2.379 Libro: 1.008 Folio: 206 Fecha: 05 de septiembre



C.S.V.: 2080909877B474FC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 5



de 2001.

Por descripción de resto, en virtud de certificación expedida el 10 de Julio de 2008, por el Ayuntamiento de Manresa, e instancia suscrita el 9 de Julio de 2008, por el citado Ayuntamiento, que motivó con fecha 4 de Agosto de 2008 la inscripción 10ª de dicha finca.-

Y por descripción de resto previa segregación, en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Don Pedro Carlos Moro García, a 23 de Septiembre de 2014, Protocolo 1792 que motivó, con fecha 7 de Noviembre de 2014 la inscripción 11ª de dicha finca.-

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA:

NO hay cargas registradas

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se



IH4961247

10/2024


Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Conferidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los datos proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa verificación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las solicitudes, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
12278/2024	03/12/2024 18:29:20	/	Instancia / ACC.INF.REG.	BELEN MAYORAL DEL BARRIO

NO hay consultas de Información Registral remitidas en este plazo sobre esta finca.

NO hay consultas pendientes de Información Registral sobre esta finca.

NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

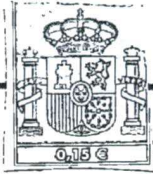
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado



C.S.V.: 2080909877B474FC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 5



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día cuatro de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



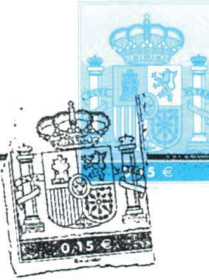
(*) C.S.V. : 2080909877B474FC

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

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

I H4961248

10/2024



Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ENRIQUE MASIDE PARAMO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA Nº 1

Passeig Pere III, 58 1º
08242 - MANRESA (B)
Teléfono: 938745751
Fax: 938743012

Correo electrónico: manresa1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

BELEN MAYORAL DEL BARRIO

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N23ZP62M

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos



C.S.V.: 20809098E44A17DC

WWW.REGISTRADORES.ORG

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N° 1

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Manresa a las 12:13 del 4 de Diciembre de 2024.

Código Registro: 08090

Datos registrales de la finca:

Finca: 56569

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 2649 Libro: 1278 Folio: 98 Inscripción: 2
CRU: 08090000528316

Descripción de la finca:

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

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

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

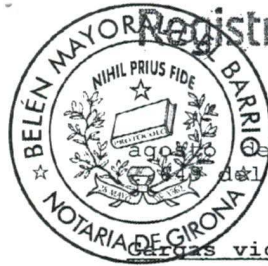
Titular registral:

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

Y por DESCRIPCIÓN DE RESTO en virtud de Certificación expedida el día 10 de julio de 2008, por el Ayuntamiento de Manresa, que motivó con fecha 04 de

IH4961249

10/2024

TIMBRE
DEL ESTADORegistradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

2008, la inscripción 2ª, finca número 56.569, folio 98, del tomo del archivo, Libro 1.278 de Manresa.

Cargas vigentes sobre la finca:**DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

Sujeta al **DERECHO DE REVERSION** a favor de la "ASSOCIACIO MANRESANA DE PARES DE NENS SUBDOTATS", de conformidad con el artículo 54 de la Ley de Expropiación forzosa, según Convenio Expropiatorio de fecha treinta de octubre de dos mil tres, de Acta de Comparecencia expedida en Manresa, el siete de Octubre de dos mil cinco, instancia suscrita en Manresa el catorce de Octubre de dos mil cinco, y certificado expedido en Manresa el veintitrés de enero de dos mil seis, todos expedidos por el Ayuntamiento de Manresa, que motivó con fecha 1 de Febrero de 2006, la inscripción 1ª, finca número 56.569, folio 98, del tomo 2.649 del archivo, libro 1278 de Manresa.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.



C.S.V.: 20809098E44A17DC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 5

Nº ENTRADA	FECHA	ASIENTO	NATURALEZA / OBJETO	PRESENTANTE
12279/2024	03/12/2024 18:30:43	/	Instancia / ACC.INF.REG.	BELEN MAYORAL DEL BARRIO

NO hay consultas de Información Registral remitidas en este plazo sobre esta finca.
NO hay consultas pendientes de Información Registral sobre esta finca.
NO hay notas de esta finca remitidas en este plazo.
NO hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

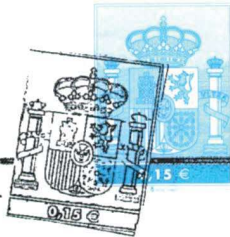
Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MANRESA 1 a día cuatro de Diciembre del año dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20809098E44A17DC

IH4961250



10/2024



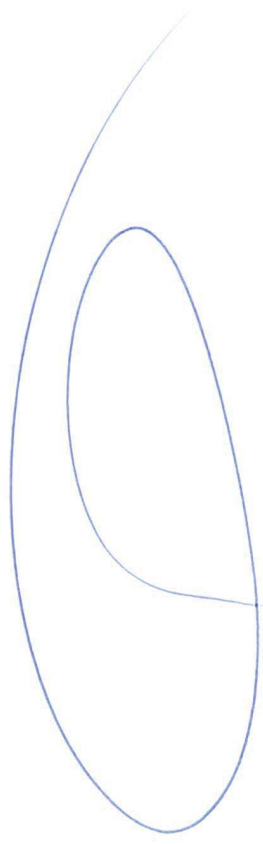
Registadores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL



de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

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





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2116013DG0221A0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CALLUS 6 Suelo 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

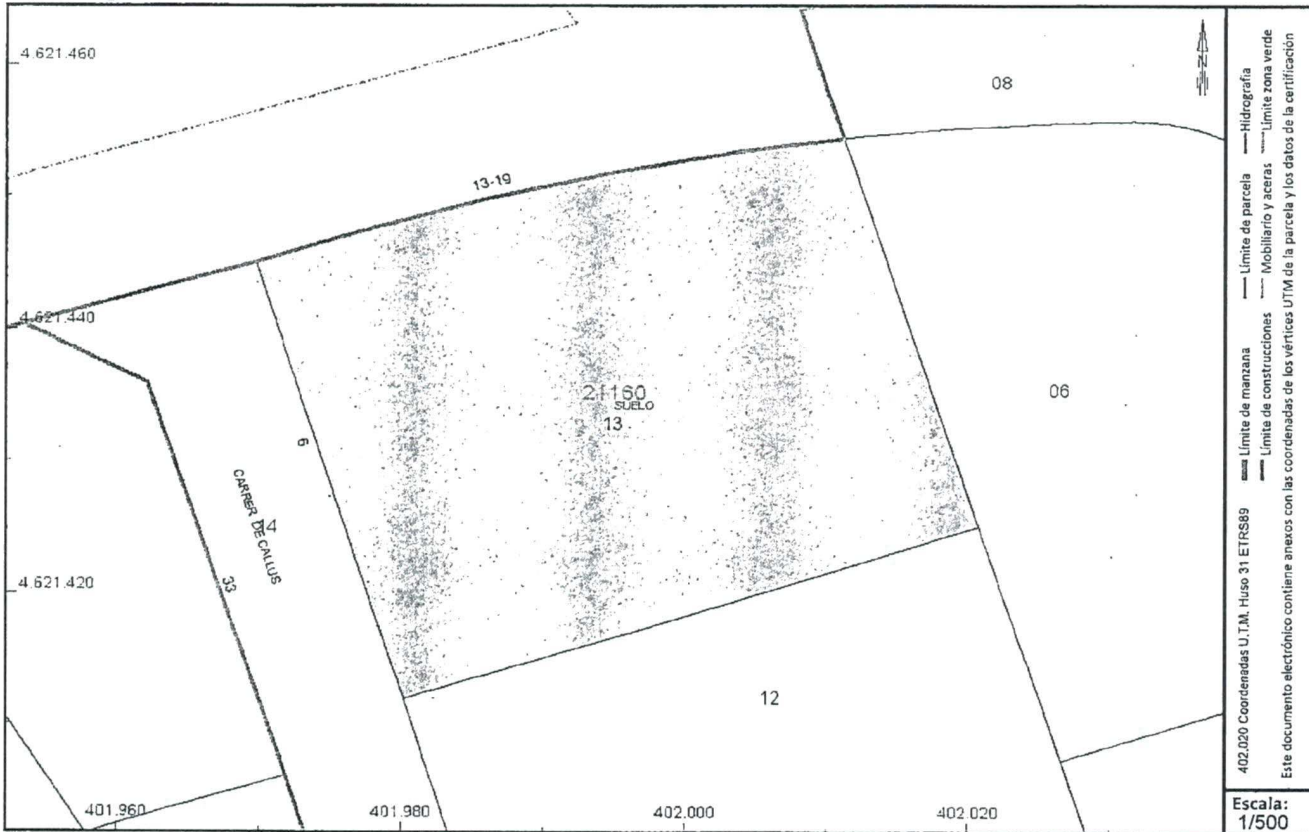
Valor catastral: [2024]: 67.645,95 €
Valor catastral suelo: 67.645,95 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
PAL BEACH GESTIO SA	A17564170	100,00% de propiedad	CLA POLIG INDUS SANT JOAN 33 17230 PALAMOS [GIRONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.427 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 9 DE GIRONA
Finalidad: escritura
Fecha de emisión: 06/12/2024



IH4961251

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 2116013DG0221A0001DK



RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

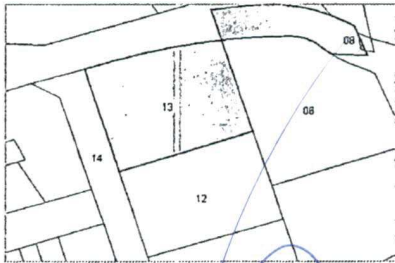


Referencia catastral: 2116012DG0221A0001RK

Localización: CL CALLUS 4
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
BISBAT DE VIC	R0800043B	CL SANTA MARIA 1 08500 VIC [BARCELONA]

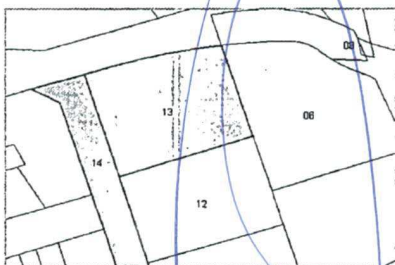


Referencia catastral: 2116008DG0221A0001KK

Localización: AV JONCADELLA
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E	PZ MAJOR 1 08240 MANRESA [BARCELONA]

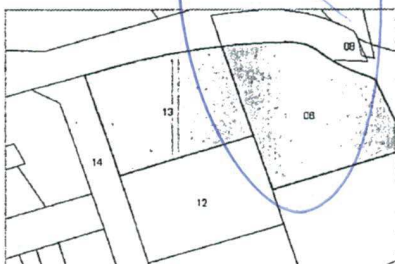


Referencia catastral: 2116014DG0221A0001XK

Localización: CL CALLUS Ndup-S
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E	PZ MAJOR 1 08240 MANRESA [BARCELONA]



Referencia catastral: 2116006DG0221A0001MK

Localización: AV UNIVERSITÀRIA 17
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
RESTAURANTE MCDONALDS SA	A28586097	CL BASAURI 17 PI:01 MODULO B 28023 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: M6175HDADXNWNBSB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/12/2024





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2116008DG0221A0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV JONCADELLA Suelo 08242 MANRESA [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 13.010,49 €

Valor catastral suelo: 13.010,49 €

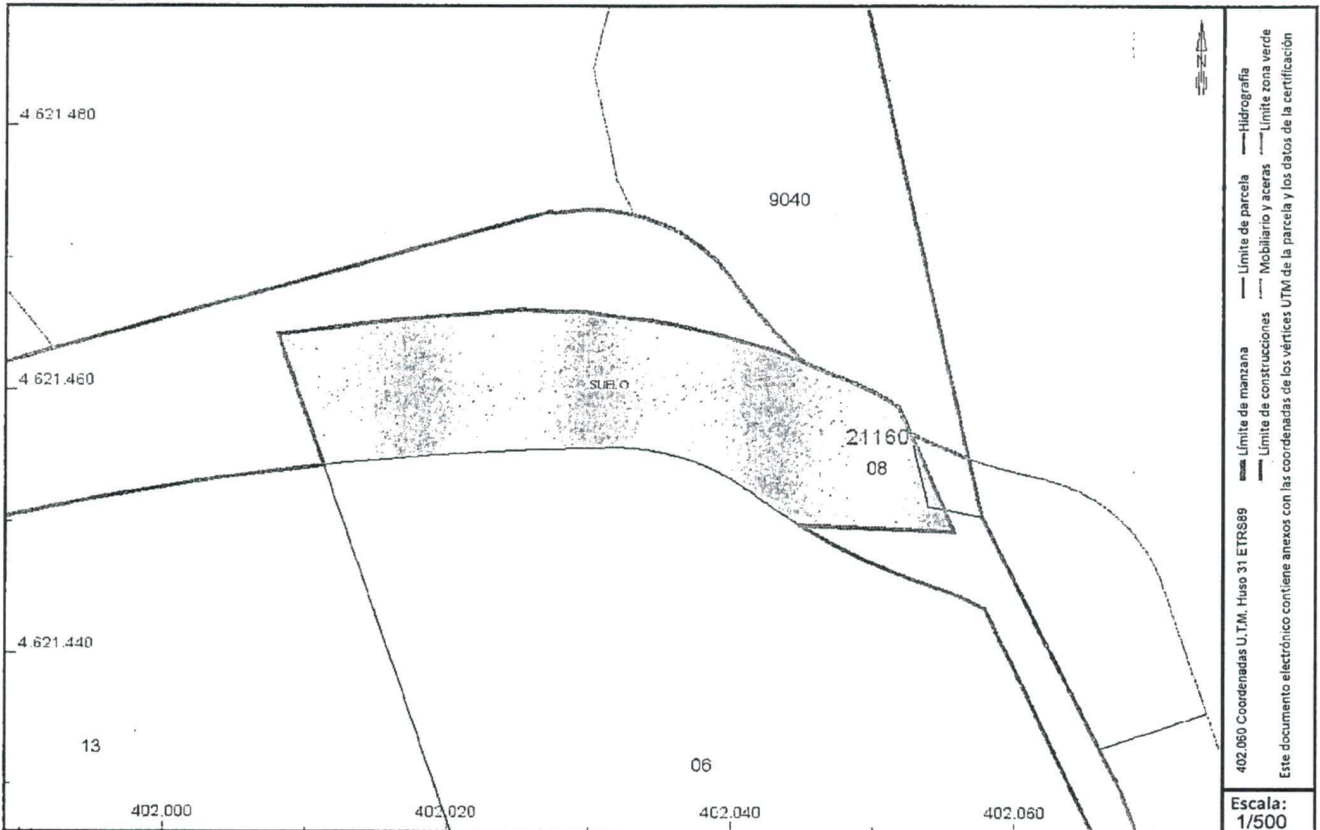
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E	100,00% de propiedad	PZ MAJOR 1 08240 MANRESA [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 466 m2



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

Solicitante: NOTARIA 9 DE GIRONA

Finalidad: escritura

Fecha de emisión: 06/12/2024



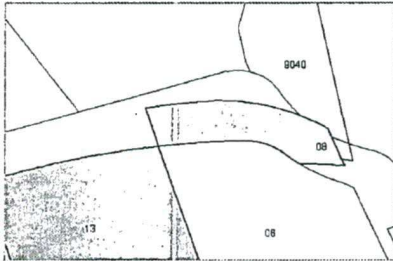


IH4961252

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 2116008DG0221A0001KK

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES

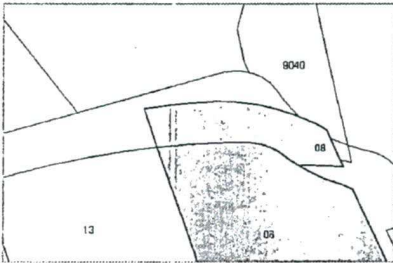


Referencia catastral: 2116013DG0221A0001DK

Localización: CL PUIGMAL 13 N2-19
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PAL BEACH GESTIO SA	A17564170	CL A POLIG INDUS SANT JOAN 33 17230 PALAMOS [GIRONA]

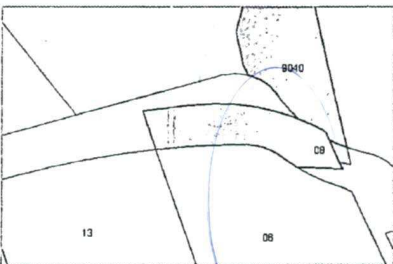


Referencia catastral: 2116006DG0221A0001MK

Localización: AV UNIVERSITÀRIA 17
MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
RESTAURANTE MCDONALDS SA	A28586097	CL BASAURI 17 PI:01 MODULO B 28023 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 08112A003090400000QB

Localización: Polígono 3 Parcela 9040
CAMI DE JUNCADELLA. MANRESA [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE MANRESA	P0811200E	PZ MAJOR 1 08240 MANRESA [BARCELONA]



VI. CERTIFICACIONES REGISTRALS

IH4961253

IH4961201



10/2024

10/2024



230055 - RE

ANNEX DE JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DE VENDA I VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SOSTRE TERCIARI A MANRESA

Dades i preus	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6
Adreça	Carrer Armengou 25	Passeig i Rodalies	C/ Sabadell 12	Bases	Sant Joan d'en Coll 36	Barrí Antic
Municipi	Manresa	Manresa	Manresa	Manresa	Manresa	Manresa
Data informació	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024	Novembre 2024
Font	Bonavista	Finques Low Cost	Immobles Bages	Finques 24	Bolsa de la Vivienda	Multivendes
Valor de venda	552.500,00 €	585.000,00 €	730.000,00 €	195.000,00 €	2.400.000,00 €	184.000,00 €
Tipologia	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Superfície construïda	729,00 m2	503,00 m2	2.600,00 m2	151,00 m2	3.457,00 m2	250,00 m2
Any de construcció	2001	2006	1968	2006	1969	1971
Preu per metre quadrat construït (INICIAL)	757,89 €/m2	1.163,02 €/m2	365,00 €/m2	1.291,39 €/m2	694,24 €/m2	736,00 €/m2
Condicions de semblança						
a) Localització	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
b) Ús	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c) Configuració geomètrica de la parcel·la	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics	1,25	1,25	1,25	1,25	1,00	1,25
e) Superfície (construïda)	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80
f) Antiguitat i estat de conservació	1,11	1,08	1,44	1,08	1,42	1,39
g) Qualitat de l'edificació	1,15	1,00	1,15	1,00	1,15	1,15
h) Gravàmens i càrregues	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
i) Data de presa de dades	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
j) Procedència de l'oferta	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Preu unitari homogenitzat	937,98 €/m2	1.218,36 €/m2	731,88 €/m2	1.352,84 €/m2	1.102,05 €/m2	1.144,71 €/m2

VALOR DE VENDA MITJA (sostre) 1.081,30 €/m2

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

VALOR DE REPERCUSSIÓ RESULTANT

Vv =	1.081,30 €/m2	
Cc =	582,01 €/m2	B.E.C.
VR = Vv / 1,2 - Cc	319,08 €/m2	

DILIGÈNCIA D'INCORPORACIÓ I DE CONFRONTACIÓ DE L'INSTRUMENT NÚM. 2972/24 -----

Dono fe d'haver realitzat la incorporació íntegra d'aquesta matriu al protocol electrònic i de la seva concordança amb el protocol en paper, amb la qual cosa dono per conclosa aquesta diligència i del contingut de la qual, així com del fet que queda estesa en aquest foli únic de paper timbrat notarial, DONO FE.

Segueix firma del Notari Autoritzant.- Rubricat i segellat. -----

DILIGÈNCIA DE DIPÒSIT DE L'INSTRUMENT NÚM. 2972/24 -----

Diposito amb signatura electrònica qualificada aquesta matriu a la seu electrònica del Consell General del Notariat, que em torna el hash 5626BCC91245A8263CBB07D36D65CA1C, corresponent a la matriu, i el hash 9AA523C2BE7A78D27D26D53E63FCC86D, corresponent als units, amb la qual cosa dono per conclosa aquesta diligència i del contingut de la qual, així com del fet que queda estesa en aquest foli únic de paper timbrat notarial, DONO FE -----

Segueix firma del Notari Autoritzant.- Rubricat i segellat. -----

Es CÒPIA de la matriu corresponent que figura en el meu protocol de l'any en curs, i a utilitat de COMPANYIA ATORGANT, lliuro aquesta COPIA AUTÈNTICA, estesa en quaranta-sis folis de paper exclusiu per a documents notariaus, números el d'aquest i els quaranta-cinc anteriors correlatius, que signo i segello. Girona, tretze de desembre de dos mil vint-i-quatre. En dono fe. -----

