PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA

UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.: 15

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE POLLENÇA

(T.M. Pollença)

TEXT REFÒS – INCORPORA ESMENES INFORME TÈCNIC MUNICIPAL 17/04/2025

PROMOTOR: **JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC 15**

ADMINISTRACIÓ ACTUANT: **AJUNTAMENT DE POLLENÇA**

TÈCNICS AUTORS: **URBEG SLP**

Joan Gurrera i Lluch, ECC i P
Joan Marquet i Lacaya - Marc Vidal i Farré, arquitectes

URBANISME I ENGINYERIA GURRERA I ASSOCIATS, SL

ASSESSOR JURÍDIC: **MIGUEL REUS MÉNDEZ**

DATA : **ABRIL 2025**

REF. PROJ.: 2021-PR UNAC-15 (V09)

INDEX

0.- ANTECEDENTS DEL DOCUMENT REFÓS D'APROVACIÓ INICIAL. 3

1.- ANTECEDENTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. 7

2.- DADES BÀSIQUES DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. 8

2.1.- SITUACIÓ 8

2.2.- EMPLAÇAMENT 8

2.3.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT 8

2.4.- PROMOTOR 8

2.5.- EQUIP REDACTOR 8

2.6.- ASSESSOR JURÍDIC 9

3.- OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. 10

4.- CONDICIONS URBANÍSTIQUES. NORMATIVA D'APLICACIÓ. 11

4.1.- MARC URBANÍSTIC 11

4.2.- MARC LEGAL APLICABLE 14

5.- RELACIÓ DELS INTERESSATS. 15

5.1.- ELS PROPIETARIS DE LES FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SÓN: 15

5.2.- ALTRES INTERESSATS SÓN: 16

6.- RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES. 17

7.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES 18

8.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I LES OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.. 27

8.1.- TRASLLAT DE CÀRREGUES DE FINQUES APORTADES 27

8.2.- CRITERIS GENERALS 27

8.3.- JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS 27

8.4.- VALOR DELS DRETS TEÒRICS 30

8.5.- QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES 33

8.5.1.- Cost de les obres d'urbanització 33

8.5.2.- Cost de les indemnitzacions 34

8.5.3.- Despeses de gestió 34

8.5.4.- Total despeses 35

8.6.- VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL 35

8.7.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS 36

9.- DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE D'APORTACIÓ DELS INTERESSATS. 38

10.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. 39

11.- VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS 40

12.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. CÀLCUL DE L'AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS. 40

13.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS: PARCEL·LES I ESPAIS DE CESSIÓ. 43

13.1.- DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES EDIFICABLES 43

13.2.- DESCRIPCIÓ DELS ESPAIS DE CESSIÓ DESTINATS A SISTEMES 46

14.- PLÀNOLS 47

PR_01 SITUACIÓ A3 E: 1 / 50.000 - 1 / 10.000 47

PR_02 EMPLAÇAMENT-ORTOFOTO A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500 47

PR_03 PLANEJAMENT VIGENT A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500 47

PR_04 FINQUES APORTADES A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500 47

PR_05 FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500 47

PR_06 SUPERPOSICIÓ F. APORTADES I 47

F. RESULTANTS ADJUDICADES A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500 47

PLÀNOLS GEOREFERÈNCIATS: 47

FINQUES INICIALS A3 E: 1 / 500 47

FINQUES INCLOSES - SEGREGADES A3 E: 1 / 500 47

FINQUES RESULTANTS A3 E: 1 / 500 47

ANNEXES; 49

ANNEX 1: CERTIFICACIONS REGISTRE DE LA PROPIETAT F.A. 1, 2 i 3 51

ANNEX 2: FITXES CADASTRALS PARCEL·LES UNAC-15 53

ANNEX 3: MOSTRES – ESTUDI DE MERCAT DEL VALORS DE VENTA 55

A3.1.- VALORS HABITATGES DE RENTA LLIURE (FEBRER 2024) 55

A3.2.- VALORS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA 58

ANNEX 4: VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS 59

ANNEX 5: REGULACIÓ URBANÍSTRICA CLAU I2, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA... 61

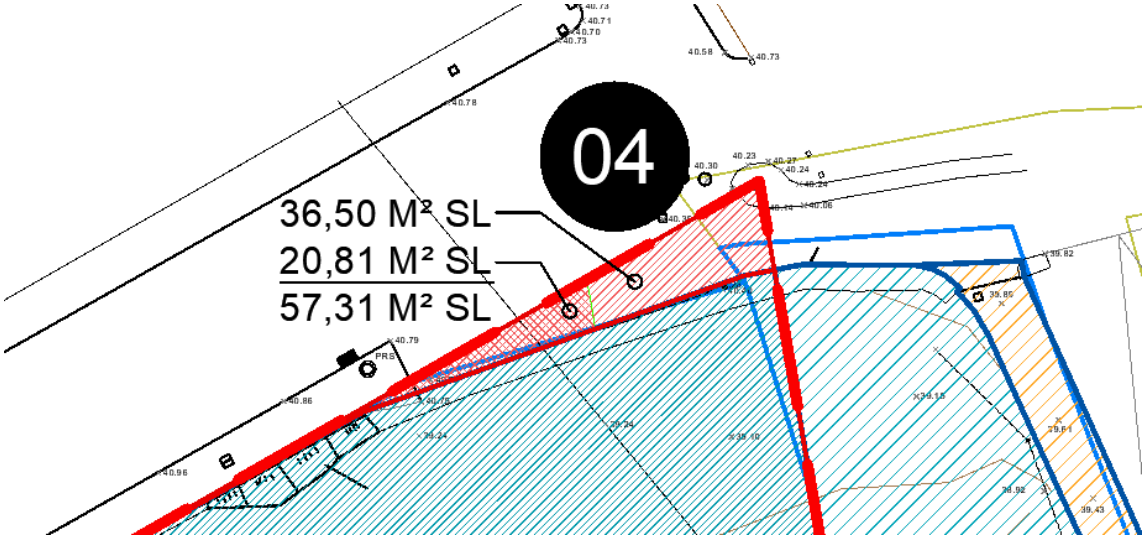
0.- ANTECEDENTS DEL DOCUMENT REFÓS D'APROVACIÓ INICIAL.

En data 10.12.2024 de presentació davant l'ajuntament de Pollença el Projecte de Reparcel·lació i compensació de la unitat d'actuació núm. 15. RGE 20234-E-RE-9617.

En data 17.04.2025 s'emet informe tècnic per part dels SSTT municipals amb tres punts a esmenar i que seguidament s'enumeren i es concreta la seva inclusió en el present document, tal com segueix;

> ***1. Una part de la finca aportada núm. 4, de domini públic, no manté l'afectació existent, perquè passa de superfície de domini públic a superfície edificable per habitatge de renda lliure, per tant, aquesta part sí que hauria de participar en el repartiment de càrregues i beneficis a favor de l'Ajuntament de Pollença, segons l'article 126 del Reglament de la LUIB.***
>
> A criteri dels tècnics redactors, aquesta interpretació entenem que com a mínim és discutible en aplicació de l'esperit de l'article 126 del RLUIB.
>
> Aquest vial no consta que s'expropiés i no és que ara es pugui edificar en aquesta zona, sinó que hi ha una parcel·lació que trasllada o substitueix vials i zones d'aprofitament. Es tracta d'un canvi d'ubicació d'acord amb el planejament i la superfície de sistema viari després de l'execució integrada de la Unitat d'Actuació NO és menor que abans de l'execució d'aquesta.
>
> Així i tot, d'acord amb la voluntat de la Junta de Compensació de donar celeritat al tràmit d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, el present document reconeix el dret a la participació en el repartiment de beneficis i càrregues sobre la part de finca emplaçada dins de zona edificable de la següent manera:

Finca 4	**Sup. DP que genera aprofitament urbanístic**	**20,81 m²sl**
	Sup. DP que no genera aprofitament urbanístic	36,50 m² sl
	Total Sup. Finca 4	**57,31 m² sl**



> Aquesta modificació, dins del document, es concreta en l'aparició d'un nou propietari amb dret a aprofitament i subjecte al pagament de càrregues d'urbanització.
>
> Atesa l'escassa entitat del dret a aprofitament urbanístic, atès que aquest no arribarà al percentatge mínim del 15% d'adjudicació de cap de les dues finques d'aprofitament privat, es preveu la substitució de l'adjudicació d'aprofitament per una indemnització en metàl·lic en base a la superfície de sòl aportada i el Valor de Repercussió del Sòl, abans d'urbanitzar.
>
> > *Subsecció 3a Adjudicació de finques resultants*
> > *Article 130. Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques.*
> > *...*
> > *5. Quan, d'acord amb l'article 80.1.d) de la LUIB, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de*

substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

Tal com s'indica al punt 8.7: criteris de valoració de les finques resultants:

En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa d'insuficiència del drets aportats (15% de la parcel·la mínima) per rebre una parcel·la edificable resultat de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor de venda, descomptades les despeses d'urbanització incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents.

Llavors tenim el quadre i valoració següent:

TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT DE L'ÀMBIT UNAC-15 (85%);	**2.547.081,68 €**
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ UNAC-15 (100%);	**636.731,08 €**
VALOR DEL SÒL, ABANS D'URBANITZAR:	**1.910.350,60 €**
SUPERFÍCIE DE SÒL AMB DRET A APROFITAMENT URBANAÍSTIC	**4.383,81 €**
VALOR UNITARI DEL SÒL BRUT, AMB DRET A APROFIATMENT, ABANS D'URBANITZAR (€/M²SL)	**435,77**
SUPERFÍCIE DE SÒL DE DOMINI PÚBLIC AMB DRET A APROFIAMENT URBANÍSTIC (M²SL):	**20,81**
VALOR DEL SÒL DE DOMINI PÚBLIC AMB DRET A APROFIAMENT URBANÍSTIC (M²SL):	**9.068,46 €**

Aquest import queda reflectit a les notes del quadre del Compte de Liquidació Provisional

El repartiment de l'aprofitament que es substitueix per la indemnització en metàl·lic a favor de l'administració, en relació a la superfície de domini públic que genera aprofitament a favor de l'administració, es sufragarà de forma proporcional al % de participació de cadascun dels membres de la Junta de Compensació segons el % que resulta si aquests són els únics propietaris entre els quals es reparteixen proporcionalment beneficis i càrregues de la transformació urbanística, segons el quadre adjunt:

REPARTIMENT A.U. DOMINI PÚBLIC ENTRE DIFERENTS PROPIETARIS		Q. DE DRETS APORTATS	
	%	SUP M² TOPO.	%
1.769,56	40,5584%	1.769,56	40,3659%
648,36	14,8604%	648,36	14,7899%
648,36	14,8604%	648,36	14,7899%
648,36	14,8604%	648,36	14,7899%
648,36	14,8604%	648,36	14,7899%
		20,81	0,4747%
4.363,00	**100,0000%**	**4.383,81**	**100,0000%**

Aquesta compensació econòmica, a l'igual que l'import pendent fins a arribar al 15% de l'Aprofitament Urbanístic es farà efectiva mitjançant ingrés via transferència al compte bancari que indiqui l'administració de forma proporcional a la quota de participació.

2. Així com els plànols de projecte segueixen les alineacions definides al PGOU i a la seva modificació puntual de l'UNAC 15; en els plànols presentats definits per l'empresa de topografia, sembla que aquesta alineació es perd, concretament a les coordenades núm. 15 i 30 del plànol de reparcel·lació núm. 03. S'haurà d'aclarir.

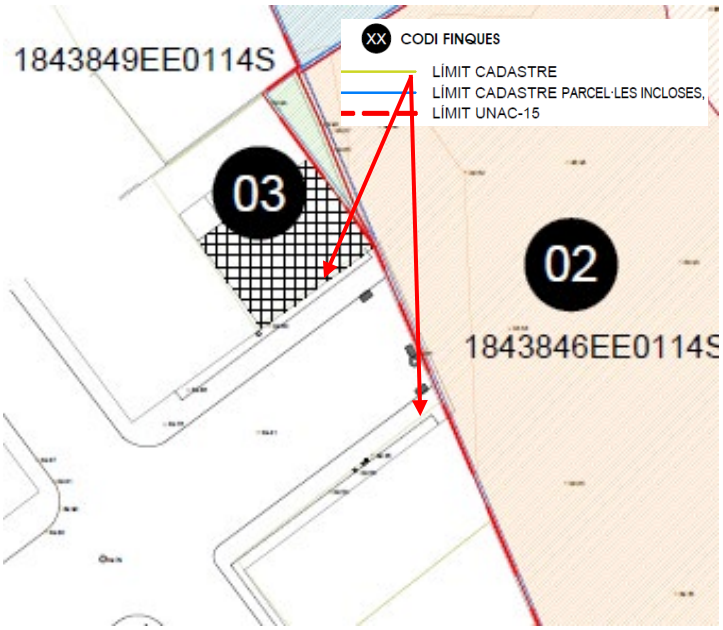
Al plànol 03 de georeferenciació, les línies que poden induir a confusió corresponen als perímetres del parcel·lari cadastral vigent, extret de l'Oficina Virtual de Cadastre, i que no corresponen amb el perímetre real del parcel·lari edificat existent.

Els plànols de georeferenciació corresponen estrictament a la realitat física de:

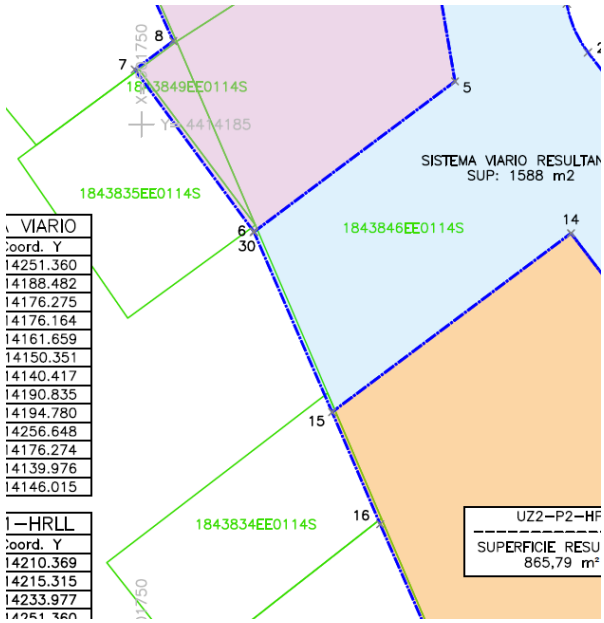
FINQUES INICIALS

FINQUES INCLOSES - SEGREGADES

FINQUES RESULTANTS (alineacions de la Modificació del PGOUM i Projecte de Reparcel·lació)



Croquis-Extracte Plànol 04



Croquis-Extracte Plànol Georeferència Finques Resultants

3. S'haurà de definir la forma de pagament tant del cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques.

Al punt *12.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. CÀLCUL DE L'AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.* S'incorpora la indicació que:

- La liquidació d'indemnitzacions a particulars es realitzarà mitjançant ingrés via transferència al compte bancari que indiqui l'interessat de forma proporcional a la quota de participació.

- La compensació econòmica a favor de l'administració en relació a l'import pendent fins a arribar al 15% de l'Aprofitament Urbanístic com l'import corresponent a la part de finca de domini públic que genera aprofitament a favor de l'administració es farà efectiva mitjançant ingrés via transferència al compte bancari que indiqui l'administració de forma proporcional a la quota de participació.

1.- ANTECEDENTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

El **planejament vigent** al Terme Municipal de **Pollença** és el **Pla General d'Ordenació** de Pollença, en endavant **PGOU**, aprovat definitivament el 14 de setembre de 1990 i publicat al **BOCAIB número 140, de 16 de novembre de 1990**, i les posteriors modificacions que s'han anat tramitat i aprovat de llavors.

En data 19 de març de 2009 es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears, número 40, l'edicte núm.: 4.774 corresponent a l'Acord d'Aprovació Definitiva del Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació de la UNAC-15 del PGOU de Pollença.

En data **30 de Novembre de 2023** el Ple de l'Ajuntament de Pollença va acordar **Aprovar Definitivament la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de la UNAC 15 per a la seva adaptació a les determinacions vigents en matèria de cessions de l'aprofitament mig i de reserva de sòl per a habitatges de protecció oficial.**

En data 27 de 2024 es va publicar l'**Acord aprovació definitiva modificació puntual PGOU UNAC 15** al **Butlletí Oficial de les Illes Balears número 13.**

2.- DADES BÀSIQUES DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

2.1.- SITUACIÓ

El sector objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació està delimitat dins de la Unitat d'Actuació 15 prevista al PGOU de Pollença, al Terme Municipal de Pollença.

2.2.- EMPLAÇAMENT

Aquest sector de Sòl Urbà, No Consolidat, està situat al límit oest de la vila de Pollença, limítrof amb el Sòl No Urbanitzable.

Correspon a la prolongació dels carrers Rull i Maria Cristina.

Segons aixecament topogràfic realitzat per l'empresa *Grupo Trato Trabajos Topográficos* el 8 de novembre de 2019, referent a les parcel·les ubicades al carrer Sor Flor Ricomana núm.: 22 i 24 i parcel·les colindants, **i amb la transcripció dels límits del PGOU de Pollença, l'àmbit de la UNAC-15 té una superfície de 4.420** m² de sòl.

2.3.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'administració actuant és:

Nom:	**AJUNTAMENT DE POLLENÇA**
Adreça:	Carrer del Calvari, 2, 07460 Pollença, Illes Balears
C.I.F.:	P-0704200-E

2.4.- PROMOTOR

El promotor de l'actuació és:

Nom:	***JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA***
Adreça:	Avda. Jaume III núm.: 4 07012 Palma de Mallorca, Illes Balears
C.I.F.:	V19993062

2.5.- EQUIP REDACTOR

Despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L.P.

Plaça del Carme núm. 12, 3er 2a
25700 - La Seu d'Urgell
Telèfon: 973.360.582
e-mail: gurrera@urbeg.cat

Tècnics autors:

Joan Gurrera i Lluch,	Enginyer de Camins, C i P	col·legiat núm.: 8.338
Marc Vidal i Farré,	Arquitecte	col·legiat núm.: 43.954-1
Joan Marquet i Lacaya,	Arquitecte	col·legiat núm.: 43.960-6

El tècnics autors:

Signat,

Joan Gurrera i Lluch
E.C.C. i P. núm. col·legiat 8338
Coordinador URBEG, SLP

Firmado digitalmente por MARC VIDAL FARRE / num:43954-1

Firmado digitalmente por JOAN MARQUET LACAYA / num:43960-6
Fecha: 2025.04.30 06:55:26 +02'00'

Joan Gurrera i Lluch **Enginyer de camins, c. i p.**	**Marc Vidal Farré** **Arquitecte**	**Joan Marquet Lacaya** **Arquitecte**
Col·legiat C.I.C.C.iP.: 8.338	Col·legiat C.O.A.C.: 43.954-1	Col·legiat C.O.A.C.: 43.960-6

2.6.- ASSESSOR JURÍDIC

REUS MENDEZ MIGUEL - 43095982P

Firmado digitalmente por REUS MENDEZ MIGUEL - 43095982P
Fecha: 2025.05.10 18:51:35 +02'00'

Miguel Reus Méndez
Advocat

Col·legiat I.C.A.I.B.: 3.348

La Seu d'Urgell – Palma de Mallorca, Abril 2025

3.- OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

L'objecte d'aquest projecte és la reparcel·lació pel sistema de compensació de la Unitat d'Actuació núm.: 15 del Pla General de Pollença.

El projecte de reparcel·lació té per objecte el fet de concretar, d'acord amb la normativa continguda als articles *78 a 82 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, i del Reglament general de la Llei 12/2017 per a la Illa de Mallorca, articles 120 a 156,* l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés d'urbanització als propietaris afectats i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Pollença com la cessió dels terrenys per a la materialització del 15% de l'aprofitament mig del sector, d'acord amb les determinacions del planejament vigent.

La reparcel·lació comprèn la identificació de les finques aportades, la justificació de les indemnitzacions del usos incompatibles amb el planejament urbanístic, la previsió de despeses d'urbanització i gestió urbanística, la seva valoració i assignació a les finques resultants, l'adjudicació d'aquestes finques i les aportacions i compensacions econòmiques entre els interessats en el procés, de manera que es respecti el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de la gestió urbanística. També comprèn la cessió dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic com a sistemes (sòls d'ús públic) a l'Ajuntament de Pollença, així com del 15% de l'aprofitament mig de la Unitat d'Actuació.

4.- CONDICIONS URBANÍSTIQUES. NORMATIVA D'APLICACIÓ.

4.1.- MARC URBANÍSTIC

4.4.1- El **planejament vigent** al Terme Municipal de **Pollença** és el **Pla General** Municipal d'Ordenació de Pollença, en endavant **PGOU**, aprovat definitivament el 14 de setembre de 1990 i publicat al **BOCAIB número 140, de 16 de novembre de 1990**, i les posteriors modificacions que s'han anat tramitat i aprovat de llavors.

La Norma 14 "Ejecución del Plan" del PGMOP, en el seu apartat tercer estableix:

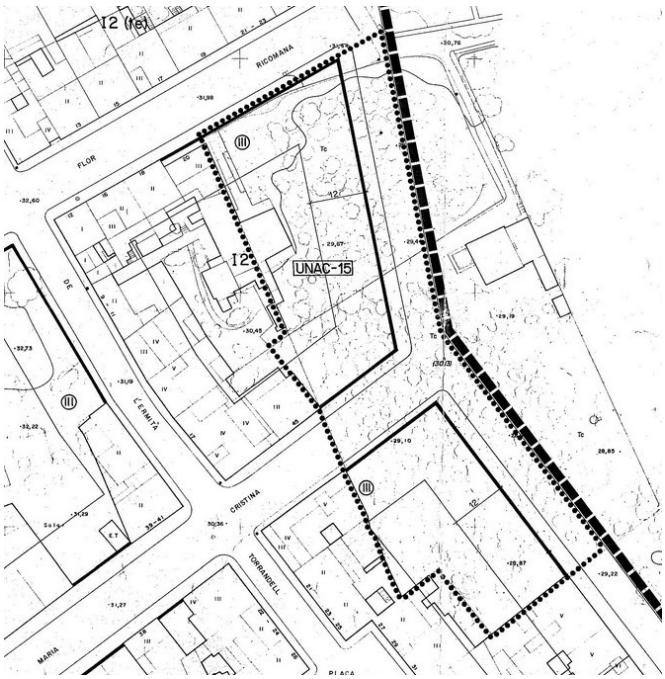
> *3. Los polígonos, unidades de actuación y actuaciones urbanísticas previstas en el Plan, se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo: compensación, cooperación y expropiación, o como actuaciones aisladas, dando preferencia, con carácter general, al sistema de compensación. Asimismo cuando fuera procedente se aplicará, a efectos de proceder a la distribución de cargas y beneficios, la reparcelación según las reglas previstas en el título 111 del Reglamento de Gestión, y las reparcelaciones voluntarias de ámbito continuo o discontinuo, previstas en el art. 115 y concordantes del Reglamento de Gestión.*

Al plànol 5, full 10 del PGOU es defineix l'àmbit i qualificacions urbanístiques de zones i sistemes que regulen la UNAC 15.

Els **sistemes urbanístics** previstos al Pla corresponen a la interconnexió de la **xarxa viaria**.

Les **zones d'aprofitament privat** están qualificades amb la **Clau I2, Zona Residencial Intensiva**, regulada al Capítol 3, *"El Suelo Urbano"*, punt 2 *"Ordenanzas particulares de cada zona"* apartat 1, *"Zonas de edificación privada"*, concretament a la **Norma 109 *Zonas "Residencial Intensiva" (I)*** *(veure Annex 6)-*

S'ha realitzat una transcripció del planejament vigent segons es recull a l'Informe sobre els criteris emprats per a la transcripció d'alineacions de la UNAC-15 Pollença" (veure Annex 7)



4.1.2.- El Ple de l'Ajuntament de Pollença en data 30 de Novembre de 2023 va Aprovar Definitivament **la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit de la UNAC 15 per a la seva adaptació a les determinacions vigents en matèria de cessions de l'aprofitament mig i de reserva de sòl per a habitatges de protecció oficial. La MPGMOP va determinar:**

- **Una fitxa normativa per a la UNAC 15**
- **Un plànol de delimitació de la UNAC 15 en base a una topografia de detall de l'àmbit**

FITXA UNAC-15:

QUADRE DE DADES UNITAT D'ACTUACIÓ 15 - SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1.- ÀMBIT I OBJECTIUS

LA UNAC-15 ES SITUA A L'EST DE POLLENÇA I PREVEU LA COMPLECIÓ DE LA TRAMA URBANA MITJANÇANT LA PROLONGACIÓ DELS CARRERS REINA MARIA CRISTINA I CARRER RULL FINS AL CARER SOR FLOR RICOMANA.

2.- QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

	SUPERFÍCIE	%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UNAC-15:	**4.420 M² SL**	**100,00%**
USOS NO LUCRATIUS: SISTEMES	**1.588 M² SL**	**35,93%**
SISTEMA VIARI	*1.588 M² SL*	35,93%
USOS LUCRATIUS ZONES	**2.832 M² SL**	**64,07%**
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	*1.705 M² SL*	38,57%
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	*1.127 M² SL*	25,50%

3.- QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNAC-15

APROFITAMENT MÀXIM UNITAT D'ACTUACIÓ 15: 5.547 M² ST

	SUP. UZ (M² SL)	OCUPACIÓ (M² SL)	NÚM PLANTES (UT)	**SOSTRE MÀX. (M² ST)**
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	**1.705**	1.143	3	**3.429**
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	**1.127**	706	3	**2.118**
	2.832			**5.547**

APROFITAMENT PRIVAT:	85%	DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)
APROFITAMENT PÚBLIC - CESSIÓ GRATUÏTA:	15%	DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15:	**100%**	

(*) A CONCRETAR EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

4.- REGULACIÓ URBANÍSTICA

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT:	**CLAU I2, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA (I). NORMA 109 NNUU PGMO_P**
RESERVA D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA:	**ES PREVEU LA RESERVA GENÈRICA DEL 30% DEL SOSTRE PREVIST A LA UNAC-15. LA SEVA LOCALITZACIÓ EXACTA ES FORMALITZARÀ EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

5.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

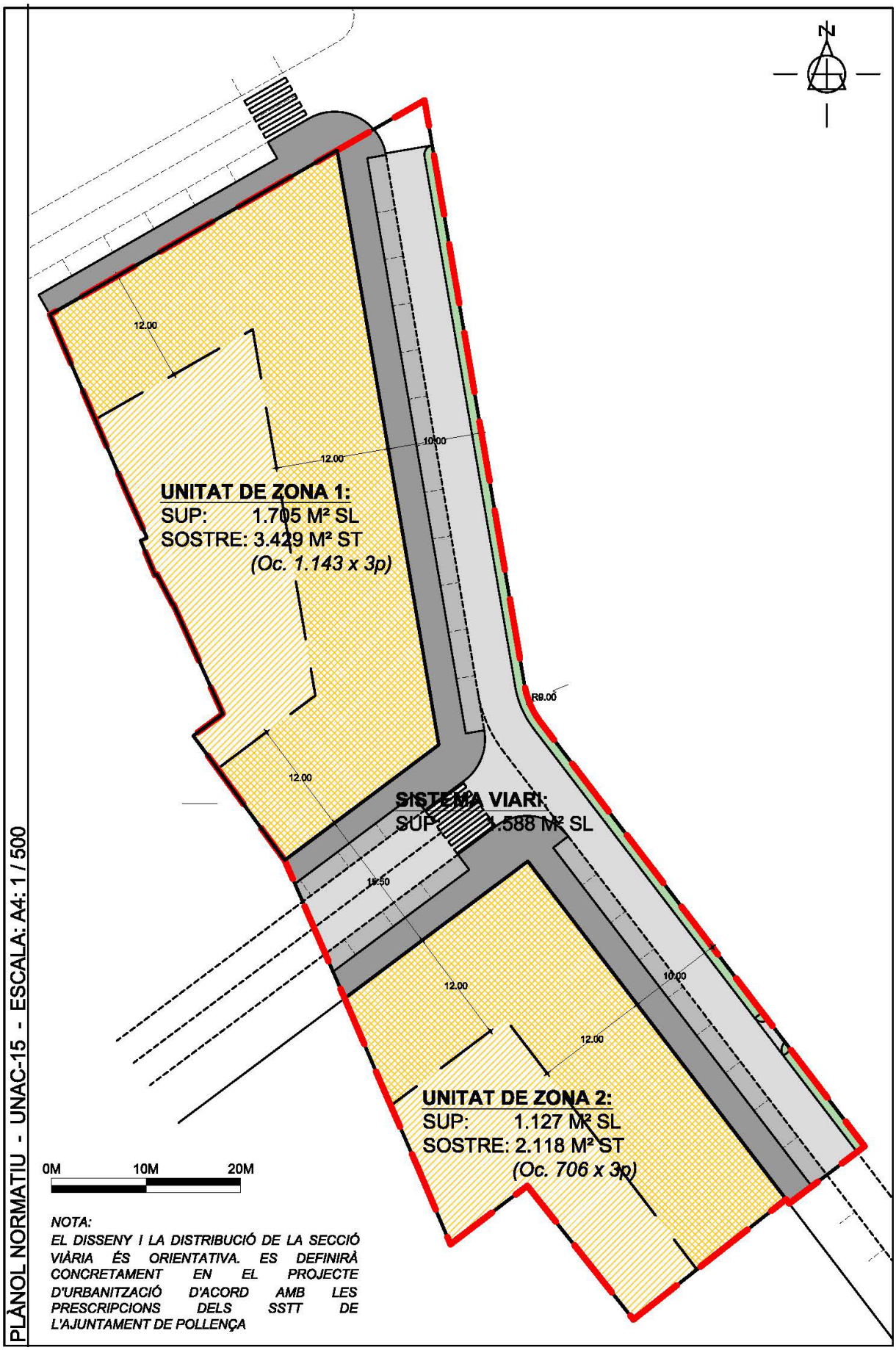
LA UNAC-15 ES DESENVOLUPARÀ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ

6.- TERMINIS D'EXECUCIÓ (*) ***COMPTATS A PARTIR DE LA PUBLICACIÓ DE L'APROVACIÓ DEFINTIVA DE LA MP PGMO_P, AL BOCAIB***

PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ: **PRESENTACIÓ I APROVACIÓ PROJECTE D'URBANITZACIÓ:**	**1er QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)**
EXECUCIÓ OBRES D'URBANITZACIÓ:	**2n QUATRIENI A PARTIR PUBLICACIÓ A.D. MOD. PGMO_P (*)**

(*) L'incompliment de la programació facultarà a l'Ajuntament per a canviar el Sistema d'Actuació

PLÀNOL UNAC-15:



4.2.- MARC LEGAL APLICABLE

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- ***Ley 12/2017,*** *de 29 de desembre, d'urbanisme de las Illes Balears (BOIB núm.: 160, de 29 de desembre de 2017 i text consolidat BOE núm.: 20, de 23 de gener de 2018)*, en endavant **LUIB**. *(especialment Capítol III. Sistema de reparcel·lació - articles 78 a 82 - i Secció 2a Modalitat de Compensació - articles 83 a 87 -)*

- ***Reglament general de la Llei 12/2017****, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm.: 51, de 22 d'Abril de 2023)*, en endavant **RLUIB**. *(especialment Capítol II. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, Secció 1a Disposicions generals - articles 120 a 150 - i Secció 2a Modalitat de Compensació - articles 151 a 156)*

- ***Reial Decret Legislatiu 7/2015****, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm.: 261, de 31 d'octubre de 2015)*, en endavant **TRLSiRU**.

- ***Real Decreto 1492/2011****, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE núm.: 270, de 9 de noviembre de 2011)*, en endavant **RVLS**.

- Altres disposicions vigents d'àmbit autonòmic i estatal, especialment la relacionada amb les valoracions del sòl.

5.- RELACIÓ DELS INTERESSATS.

En compliment del que disposa l'article 136 del RLUIB, es consideren interessats:

5.1.- ELS PROPIETARIS DE LES FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SÓN:

Propietari número 1

MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL

Adreça:	Calle Heredero núm.: 22 07014 – Palma de Mallorca
D.N.I.	41.334.498-W
Aporta la següent finca:	**100,00 %** de la **finca aportada número 1**
	40,28% de la **finca aportada número 3**

Propietari número 2

JAIME OCHOGAVÍA COLOM

Adreça:	Calle Mazagán núm: 22-Bajos 07014 – Palma de Mallorca
D.N.I.	43.007.016-Y
Aporta la següent finca:	**25,00%** de la **finca aportada número 2**
	14,93 % de la **finca aportada número 3**

Propietari número 3

JUAN OCHOGAVÍA COLOM

Adreça:	Carrer Barrera núm:23 A 07014 – Palma de Mallorca
D.N.I.	41.054.908-N
Aporta la següent finca:	**25,00%** de la **finca aportada número 2**
	14,93 % de la **finca aportada número 3**

Propietari número 4

JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ

Adreça:	C/ Llibertat, 36 - Pta B - 1er 07013 - Palma de Mallorca
D.N.I.	43.054.907-B
Aporta la següent finca:	**25,00%** de la **finca aportada número 2**
	14,93 % de la **finca aportada número 3**

Propietari número 5

MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ

Adreça: C/ Antoni Frontera, Pirotècnic nº 4
07141 - Marratxí

D.N.I. 43.034.298-X

Aporta la següent finca: **25,00%** de la **finca aportada número 2**

14,93 % de la **finca aportada número 3**

Propietari número 6

AJUNTAMENT POLLENÇA

Adreça: Carrer del Calvari, 2,
07460 Pollença, Illes Balears

C.I.F.: P-0704200-E

Aporta la següent finca: **20,81 m²** de la **finca aportada número 4, corresponents al sòl de domini públic que experimenta variació en la seva qualificació i participa en el repartiment de beneficis i càrregues segons l'article 126.1 de la LUIB.**

5.2.- ALTRES INTERESSATS SÓN:

L'Ajuntament de Pollença, és part interessada en ser l'Administració actuant, rebent els espais qualificats d'ús públic i els terrenys de cessió per a la materialització del 15% de l'aprofitament mig de la Unitat d'Actuació 15.

AJUNTAMENT POLLENÇA

Adreça: Carrer del Calvari, 2,
07460 Pollença, Illes Balears

C.I.F.: P-0704200-E

No consten altres interessats, titulars de drets reals, drets arrendataris … sobre els terrenys, de les finques incloses dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació.

El número de les finques aportades per cada un dels interessats així com el seu percentatge de propietat, les indemnitzacions que li corresponen i les dades personals, es resumeixen en els quadres següents:

QUADRE DE PROPIETARIS UNAC-15 PGOU POLLENÇA

NÚM. FINCA	NOM PROPIETARI	COEFICIENT DE PROPIETAT	Nº PROPIETARI
1	MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL	100,00%	1
2	JAUME OCHOGAVIA COLOM	25,00%	2
	JUAN OCHOGAVIA COLOM	25,00%	3
	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	25,00%	4
	MARIA MAGDALENA OCHOGAVIA SEGUÍ	25,00%	5
3	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,28%	1
	JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,93%	2
	JUAN OCHOGAVIA COLOM	14,93%	3
	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,93%	4
	MARIA MAGDALENA OCHOGAVIA SEGUÍ	14,93%	5
4	AJUNTAMENT DE POLLENÇA	100,00%	6

6.- RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

L'àmbit objecte de parcel·lació està format per una total de 3 finques registrals, algunes de les quals estan formades per diverses parcel·les cadastrals.

Dins l'àmbit també hi ha inclòs un terreny de Domini Públic destinat a vial, no immatriculat. S'identifica com a Finca Aportada número 4. Part d'aquesta finca participa en el repartiment de beneficis i càrregues an aplicació de la interpretació de l'article 126.1 del RLUIB.

Les finques aportades número 1 i 2 estan incloses parcialment dins de la Unitat d'Actuació, quedant la resta fora d'aquest (zona rústica, veure descripció).

La finca aportada número 3 està totalment inclosa dins de la Unitat d'Actuació.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells. Les superfícies de les diverses finques aportades deriven de l'aixecament topogràfic de l'àmbit i "deslinde" de propietats que s'adjunta.

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com el seu titular i la seva superfície d'acord amb els punts 5 i 7 d'aquesta memòria, són les següents:

QUADRE DE FINQUES APORTADES UNAC-15

NÚM FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL FINCA REGISTRAL	SUP M² TOPO.	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROPIETARI	NÚM PROPIETARI
1	1843845EE0114S0001BU (*) FINCA REGISTRAL 1.355	1.758,04	39,77%	100,00%	39,77%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	1
2	1843846EE0114S0001YU (*) FINCA REGISTRAL 3.581	2.576,35	58,28%	25,00%	14,57%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM	2
				25,00%	14,57%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM	3
				25,00%	14,57%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	4
				25,00%	14,57%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	5
3	1843849EE0114S0001PU (**) FINCA REGISTRAL 3.581	28,61	0,65%	40,28%	0,26%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	1
				14,93%	0,10%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM	2
				14,93%	0,10%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM	3
				14,93%	0,10%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	4
				14,93%	0,10%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	5
4	VIAL DOMINI PÚBLIC (***)	20,81	0,47%	100,00%	0,47%	AJ. POLLENÇA (DOM PÚBLIC - PARTICIPA)	6
	VIAL DOMINI PÚBLIC (****)	36,50	0,83%	100,00%	0,83%	AJ. POLLENÇA (DOM PÚBLIC - NO PARTICIPA	-
	TOTAL:	**4.420,31**	**100,00%**		**100,00%**		

(*) Sup. Topografia segons regularització límits finca rústica / urbana
(**) Sup. Topografia
(***) Superficie que SI participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB
(****) Superficie que NO participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB

Q2; Quadre de Finques Aportades

7.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA NÚMERO 1: FINCA REGSTRAL 1.355

Corresponent a les parcel·les cadastrals NRC: **1843845EE0114S0001BU**
07042A001005970000SZ

PROPIETARI NÚMERO 1: **MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL**

SUPERFÍCIE: FINCA PARCIALMENT INCLOSA DINS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15
Superfície total de la finca, segons aixecament topogràfic: 2.302,11 m²
Superfície inclosa dins de la UNAC-15: 1.758,04 m²
Superfície NO inclosa dins de la UNAC-15: 544,07 m²

Segons Certificació Registral de data 27 de Setembre de 2024

1 DADES CERTIFICACIÓ: *(veure copia certificació complerta en Document Annex 3)*

FINCA Nº: 1355 de POLLENÇA
Clave IDUFIR: 07030000318839

DESCRIPCIÓ:

RÚSTICA: *Tierra restante de esta finca labor, secana, con higueras y una casa enclavada, sita en término de Pollença, contigua al cementerio rural de la misma, llamada* ***CASTAYO,*** *y también* ***CAN JORDA****, de un cuartón y medio equivalente a* ***veinte y seis áreas sesenta y tres centiáreas.*** *Linda: por Norte, con tierra de sucesores de don Pedro José Cerdá, mediante camino del antiguo cementerio; por el Este, con tierras de Jaime Ochogavía Cánaves, por Sur, con la de José Reig; y per el Oeste, con camino de carro que dirige a varias propiedades y también al modenro cementerio de la misma villa.*

Finca no coordinada con Catastro

TITULARS ACTUALS:

Nombre: ***Don MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL***

CÀRREGUES:

Servidumbre perpetua de camino de rueda de doce palmos de ancho desde el día 24 de Junio al 29 de Septiembre, y de senda de tres palmos de anchura durante el resto del año, que arrancará en el camino del antiguo y del moderno cementerio y terminará a la tierra dominante, a favor de la porción segregada, finca número 3.581, según nota al margen de la inscripción 1ª, en virtud de la escritura otorgada el dieciocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho, ante el Notario de pollença, Gabriel Ribas.

NOTA:

Superfície Registral:	(FR 1.355)	2.663 m²
Total:		2.663 m²

La seva superfície real, segons amidament topogràfic, es de 2.302,11 m² i està PARCIALMENT inclosa dins de la UNITAT d'ACTUACIÓ 15.

		Sup. Topo
Superfície inclosa:	(FR 1.355)	1.758,04 m²
Superfície no inclosa	(FR 1.355)	544,07 m²
Total:		2.302,11 m²

Segregació:

En atenció a l'afecció parcial d'aquesta finca a la UA en una superfície de 1.758,04 m² segons aixecament topogràfic, quedarà un romanent amb l'aprovació d'aquesta reparcel·lació de 544,07 m².

Descripció Finca Matriu després de la Segregació de la part afectada per la UNAC 15:

RÚSTICA: *Tierra restante de esta finca labor, secana, con higueras, sita en término de Pollença*, llamada CASTAYO y también CAN JORDA, de 544,07 m², que linda, por norte, con vial público; sur y este, con la finca registral 3.581, por oeste con la parte segregada incluida en la UA 15 de Pollensa.

Es correspon parcialment amb les referències cadastrals 1843845EE0114S i 07042A000100597

EDIFICACIONS:

L'edificació existent a la part de la finca afectada de la FR 1.335 és incompatible amb el planejament, motiu pel qual s'ha de procedir al seu enderroc amb la corresponent indemnització, a favor de la propietat, prevista en el compte de liquidació provisional que consta en el present expedient.

ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINANTS DEL SÒL

Als efectes del que preveu l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es deixa constància, d'acord amb la manifestació efectuada pel propietari actual, de la manca de realització, des de la data de la seva adquisició, d'activitats potencialment contaminants del sòl i del fet que no ha tingut coneixement d'eventuals activitats potencialment contaminants amb caràcter previ a la seva adquisició.

FINCA APORTADA NÚMERO 2: FINCA REGSTRAL 3.581

Corresponent a les parcel·les cadastrals NRC:	**1843846EE0114S0001YU** **07042A001005980000SU**

PROPIETARI NÚMERO 2:	**JAIME OCHOGAVÍA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 3:	**JUAN OCHOGAVÍA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 4:	**JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ**
PROPIETARI NÚMERO 5:	**MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ**

SUPERFÍCIE: FINCA PARCIALMENT INCLOSA DINS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15
Superfície total de la finca, segons aixecament topogràfic: 4.288,00 m²
Superfície inclosa dins de la UNAC-15: 2.576,35 m²
Superfície NO inclosa dins de la UNAC-15: 1.711,65 m²

Segons Certificació Registral de data 27 de Setembre de 2024

1 DADES CERTIFICACIÓ: *(veure copia certificació complerta en Document Annex 3)*

FINCA Nº: 3.581 de POLLENÇA
Clave IDUFIR: 07030000143776

DESCRIPCIÓ:

RÚSTICA: *finca llamada* ***CASTEYO,*** *sita en término d****e Pollença, de cabida cuarenta y cuatro áreas cuarenta centiáreas.*** *Linda: Norte, con tierra de don Pedro José Cerdá, mediante el camino del Cementerio Viejo y el mmismo cementerio; Este, con callejón; Sur, con tierras de José Roig; y al Oeste, con tierras de Catalina Vives. Limitada al resto sin enajenar por haberse segregado dos porciones en cabida total de 214,65 metros cuadrados, segon notes ppuestas al margen de la 5ª.*

Servidumbre a favor: *sobre la porción que resta a la enagenante se crea una servidumbre perpetua de camino de rueda de doce palmos de ancho desde el día veinticuatro de junio al veintinueve de septiembre, y de senda de tres palmos de ancho durante el resto del año, a favor de la finca 3.581 de Pollença, la misma que arrancarà en el camino del antiguo y del moderno cementerio y terminarà a la tierra dominante, segon la inscripción 1ª de la citada finca, en virtud de la escritura otorgada el dieciocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho, ente el Notario de Pollença, don Gabriel Ribas.*

Referencia Catastral: 1843846EE0114S0001YU

Finca no coordinada con Catastro

TITULARITAT:

Titular:	***JAIME OCHOGAVÍA COLOM***	
Porcentaje:	*dieciocho ava parte indivisa*	*5,555556 %*
Título:	*Herencia*	
Porcentaje:	*dieciocho ava parte indivisa por mitades indivisas*	*2,777778 %*
Título:	*Herencia*	
Porcentaje:	*cuatro veintisiete avas partes indivisas*	*14,814815 %*
Título:	*Herencia*	
Porcentaje:	*una veintisiete ava parte indivisa por mitades indivisas*	*1,851852 %*

Título: *Herencia*

Titular: ***JUAN OCHOGAVÍA COLOM***
Porcentaje: *dieciocho ava parte indivisa* *5,555556 %*
Título: *Herencia*

Porcentaje: *dieciocho ava parte indivisa por mitades indivisas* *2,777778 %*
Título: *Herencia*

Porcentaje: *cuatro veintisiete avas partes indivisas* *14,814815 %*
Título: *Herencia*

Porcentaje: *una veintisiete ava parte indivisa por mitades indivisas* *1,851852 %*
Título: *Herencia*

Titular: ***JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ***
Porcentaje: *Una cuarta parte* *25,000000 %*
Título: *Herencia*

Titular: ***MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ***
Porcentaje: *Una cuarta parte* *25,000000 %*
Título: *Herencia*

CÀRREGUES:

Al marge inscripción 9ª

Tipo: *possible revisión por autoliquidación de Impuesto de Donaciones y Sucesiones*
Plazo: *5 años*
Asiento *nota de fecha 12/11/2019*

Al marge inscripción 10ª

Tipo: *possible revisión por autoliquidación de Impuesto de Donaciones y Sucesiones*
Plazo: *5 años*
Asiento *nota de fecha 19/04/2023*

Al marge inscripción 11ª

Tipo: *possible revisión por autoliquidación de Impuesto de Donaciones y Sucesiones*
Plazo: *5 años*
Asiento *nota de fecha 27/05/2024*

NOTA:

Superfície Registral:	(FR 3.581)	4.440 m²
Total:		4.440 m²

La seva superfície real es de 4.288,00 m² i està PARCIALMENT inclosa dins de la UNITAT d'ACTUACIÓ 15.

		Sup. Topo
Superfície inclosa:	(FR 3.581)	2.576,35 m²
Superfície no inclosa:	(FR 3.581)	1.711,65 m²
Total:		4.288,00 m²

Segregació:

En atenció a l'afecció parcial d'aquesta finca a la UA en una superfície de 2.576,35 m² segons aixecament topogràfic, quedarà un romanent amb l'aprovació d'aquesta reparcel·lació de 1.711,65 m².

Descripció Finca Matriu resultant de la reparcel·lació:

RÚSTICA: Tierra restante de esta finca llamada **CASTEYO,** sita en término d**e Pollença,** con una superficie de **1.711,65 m²** que linda: al Norte, vial público i finca registral 1.355; Sur**,** con la parcela catastral 07042A00100608; este, con propiedad municipal y Oeste, con el ámbito de la UNAC 15 del término de Pollença.

EDIFICACIONS:

La part de finca inclosa dins de la UNAC-15 està lliure d'edificacions.

ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINANTS DEL SÒL

Als efectes del que preveu l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es deixa constància, d'acord amb la manifestació efectuada pel propietari actual, de la manca de realització, des de la data de la seva adquisició, d'activitats potencialment contaminants del sòl i del fet que no ha tingut coneixement d'eventuals activitats potencialment contaminants amb caràcter previ a la seva adquisició.

FINCA APORTADA NÚMERO 3: FINCA REGSTRAL 27.356

Corresponent a la parcel·la cadastral NRC: 1843849EE0114S0001PU

PROPIETARI NÚMERO 1:	**MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL**
PROPIETARI NÚMERO 2:	**JAIME OCHOGAVÍA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 3:	**JUAN OCHOGAVÍA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 4:	**JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ**
PROPIETARI NÚMERO 5:	**MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ**

SUPERFÍCIE: FINCA TOTALMENT INCLOSA DINS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15
Superfície total de la finca, segons aixecament topogràfic: 28,61 m²
Superfície inclosa dins de la UNAC-15: 28,61 m²

Segons Certificació Registral de data 27 de Setembre de 2024

1 DADES CERTIFICACIÓ: *(veure copia certificació complerta en Document Annex 3)*

FINCA Nº: 27.356 de POLLENÇA
Clave IDUFIR: 07030006945954

DESCRIPCIÓ:

URBANA: *porción de terreno solar de forma triangular, se cabida* ***veintinueve metros y cincuenta y tres decímetres cuadrados*** *que comprende una parte del solar señalado con el número 13 del plano de parcelación de la finca llamada "La Corterada", en término de Pollença. Linda: mirando desde la Calle Reina María Cristina: frente, con la misma; derecha, finca de finca de Andrés Ochogavia Palou, número 24 de la calle Reina María Cristina; izquierda, remanente de esta finca; y fondo, con propiedad de Catalina Oifre Vila número 9 de la calle Ermità Torrandell.*

Referencia Catastral: 1843849EE0114S0001PU
Finca incorporada a Geobase
https://geoportal.registradores.org/geoportal//idufir/07030006945954
Finca no coordinada con Catastro

No consta si la finca no ha sido sometida a actividades potencialment contaminantes y a procesos de contaminación del suelo.

TITULARS ACTUALS:

Titular:	***JAIME OCHOGAVÍA COLOM***
Porcentaje:	*13,8241 %*
Título:	*Compraventa*
Porcentaje:	*1,1059 %*
Título:	*Herencia*
Titular:	***MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL***
Porcentaje:	*40,2800 %*
Título:	*Compraventa*
Titular:	***JUAN OCHOGAVÍA COLOM***
Porcentaje:	*13,8241 %*
Tipo derecho:	*Pleno Dominio*

Título: *Compraventa*

Porcentaje: *1,1059 %*
Tipo derecho: *Pleno Dominio*
Título: *Herencia*

Titular: ***JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ***
Porcentaje: *14,9300 %*
Título: *Herencia*

Titular: ***MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ***
Porcentaje: *14,9300 %*
Título: *Herencia*

CÀRREGUES:

Al marge inscripción 1ª

Tipo: *pago liquidación definitiva ITP AJD*
Plazo: *5 años*
Asiento *Inscripción 1 de fecha 23/12/2020*

Al marge inscripción 2ª

Tipo: *pago liquidación definitiva ITP AJD*
Plazo: *5 años*
Asiento *Inscripción 2 de fecha 15/01/2021*

Al marge inscripción 3ª

Tipo: *possible revisión por autoliquidación de Impuesto de Donaciones y Sucesiones*
Plazo: *5 años*
Asiento *nota de fecha 19/04/2023*

Al marge inscripción 4ª

Tipo: *possible revisión por autoliquidación de Impuesto de Donaciones y Sucesiones*
Plazo: *5 años*
Asiento *nota de fecha 17/05/2024*

NOTA:

Superfície Registral:	(FR (*))	29,54 m²
Total:		29,54 m²

Superfície Topografia: **Segons aixecament topogràfic i regularització del límit a incloure dins de la UNAC-15, per la cara exterior del mur mitjaner amb la finca colindant del Nord, la superfície inclosa dins de la UNAC-15 és de 28,61 m²**

EDIFICACIONS:

No hi ha edificacions a l'interior de la parcel·la.

ACTIVITATS POTENCIALMENT CONTAMINANTS DEL SÒL

Als efectes del que preveu l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es deixa constància, d'acord amb la manifestació efectuada pel propietari actual, de la manca de realització, des de la data de la seva adquisició, d'activitats potencialment contaminants

del sòl i del fet que no ha tingut coneixement d'eventuals activitats potencialment contaminants amb caràcter previ a la seva adquisició.

FINCA APORTADA NÚMERO 4: DOMINI PÚBLIC

PROPIETARI: **AJUNTAMENT DE POLLENÇA**

Completa l'àmbit una superfície de domini públic destinada a vial que no consta inscrita.

SUPERFÍCIE: Superfície inclosa dins de la UNAC-15: 57,31 m²

Superfície de domini públic ja existent inclosa dins de la UNITAT D' ACTUACIÓ 15, de superfície 57,31 m² pel que fa a una peça de terreny situada al nord de l'àmbit corresponent a un sobreample del carrer de Sor Flor Ricomana.

TITULARS ACTUALS:

Terrenys de domini públic: **AJUNTAMENT DE POLLENÇA**

OBSERVACIONS:

Superfície de terreny que SI participa en el repartiment de beneficis i càrregues: 20,81 m² sl
A l'interpretar-se que hi ha variació en el planejament i passa a ser una zona edificable i, per tant, genera aprofitament a favor del titular.

Superfície de terreny que NO participa en el repartiment de beneficis i càrregues: 36,50 m² sl

CÀRREGUES:

Sense càrregues ni gravàmens.

8.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I LES OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.

8.1.- TRASLLAT DE CÀRREGUES DE FINQUES APORTADES

D'acord amb les indicacions dels propietaris de la finca registral 1.335 i la finca registral 3.581 s'extingeix la càrrega existent a la finca 1.335, a favor de la finca 3.581, pel fet que amb la urbanització de la UNAC 15, la part de finca 3.581 que queda fora de la UNAC-15 afrontarà a vial públic urbanitzat.

Aquesta extinció de la servitud de pas es fa amb el consentiment del seu beneficiari, formulant d'aquest projecte en formar part de la Junta de Compensació i sense indemnització.

8.2.- CRITERIS GENERALS

Els criteris generals seguits en aquesta reparcel·lació són els establerts per l'article 78 de a LUIB i 120 i següents del RLUIB.

El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, 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.

Això vol dir, en aquest cas, que tots els terrenys inclosos dins del sector es valoraran uniformement, es a dir d'acord amb un mateix valor unitari; amb els criteris establerts per la legislació vigent.

Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tota la Unitat d'Actuació 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.

S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

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.

Les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual es fixa atenent-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

S'adjudicaran com a finques independents aquelles que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i característiques adequades per edificar-hi segons el planejament urbanístic.

En casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells.

Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tindran consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec dels propietaris.

Les quotes que es derivin de les despeses descrites més amunt seran abonades pels propietaris, d'acord amb l'article 127.5 del RLUIB, en proporció al valor de les parcel·les resultants adjudicades.

8.3.- JUSTIFICACIÓ DEL CÀLCUL DEL VALOR URBANÍSTIC DELS TERRENYS

Els criteris de valoració de les finques aportades es realitzaran d'acord amb el què estableixen:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la "Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" estatal.

- El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo.

Seguidament es reprodueix el RDL 2/2008 referent a la valoració dels terrenys d'una Unitat d'Actuació, en els apartats exclusius que afecta al present projecte:

Seguidament es reprodueixen els preceptes del Text Refós aprovat pel RDL 7/2015 referent a la valoració dels terrenys d'una actuació urbanística en règim d'equidistribució, en els apartats que afecten al present projecte:

Títol V - Valoracions

Article 34. Àmbit del règim de valoracions

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o enrelació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

...

2. Les valoracions s'entenen referides:

a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.

...

Article 37. Valoració en el sòl urbanitzat

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.

b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

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

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

El Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, en vigor des del 10/11/2011, per situacions de sòl semblants a la que ens ocupa, diu textualment:

> *"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VS = S\ E_I \cdot VRS_I$$
>
> *Siendo:*
>
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*
>
> *Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*
>
> *VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*
>
> *2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VRS = (Vv / K) - Vc$$
>
> *Siendo:*
>
> *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
>
> *Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
>
> *K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*
>
> *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos*
>
> *3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*
>
> $$VSo = VS - G\ .\ (1 + TLR + PR)$$
>
> *Siendo:*
>
> *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
>
> *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*
>
> *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*
>
> *TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*
>
> *PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

Tal i com es pot veure, el mètode de càlcul parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla.

L'article 24 de la LUIB estableix el concepte i regles de ponderació de l'aprofitament. De la lectura d'aquest article es desprèn que l'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferencia entre els drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei.

Aprofitament urbanístic = Drets – Obligacions

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció.

El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos – Despeses

Els ingressos, com hem vist, s'obtindran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins del polígon objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat de l'indret on s'actua. Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions com a una despesa més, cas que n'hi hagin.

Les despeses de gestió que cal considerar són les generades per la redacció de projectes:

Aixecament topogràfic i rectificació cadastral.

Taxacions edificacions existents.

Redacció del Pla Projecte d'Urbanització + Direcció d'Obra d'Urbanització.

Redacció del Projecte de Reparcel·lació.

Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

Totes aquestes dades d'ingressos i despeses, d'acord amb la normativa citada, s'hauran de periodificar en el temps, considerant les taxes lliures de risc i prima de risc contemplades en la normativa.

La taxa lliure de risc (TLR), serà la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

La prima de risc (PR) es fixa en funció dels usos i tipologies atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

La taxa lliure de risc (TLR), serà la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

TLR: 2,943 % (BOE 4-Juny-2024)

La prima de risc (PR) es fixa en funció dels usos i tipologies atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, en el nostre cas serà del 8%

Com a conseqüència de considerar les esmentades taxes lliures de risc i prima de risc necessàries per a qualsevol operador urbanístic, se'n desprèn que

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - (despeses + rendiment)

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

S'ha de tenir en compte que en Sòl Urbà No Consolidat l'administració actuant és la receptora del 15% de l'aprofitament urbanístic segons l'article 29.3.d) de la LUIB no es fa càrrec de cap tipus de despesa d'urbanització.

Valor urbanístic del sòl = (Ingressos x 0,85) - (despeses + rendiment)

D'acord amb els criteris exposats, procedirem a efectuar el càlcul del valor urbanístic pel mètode residual estàtic.

8.4.- VALOR DELS DRETS TEÒRICS

D'acord amb l'apartat anterior, cal calcular el valor de repercussió del sòl (VRS) de la UNAC-15, en base a l'edificabilitat i usos permesos en aquest.

Segons l'anterior apartat, s'ha aplicat la fórmula VRS = (Vv/K) – Vc

Per a l'aplicació de l'anterior fórmula cal tenir en compte:

1.-Valor venta (Vv) diferents tipologies de sostre:

1.1.- Valor de venta d'Habitatge de Renta Lliure (Vv HRLL):

Per a determinar Vv s'ha partit de la base de la oferta immobiliària de producte acabat similar al nucli de Pollença en base a un estudi del lloc web www.idealista.com. En base a aquest estudi s'ha estimat el següent valor de venta;

Vv HRLL: 3.300,00 €/m²st *(Veure Annex 1 – A1.1)*

Cal recordar, però, que es tracta d'ofertes de venta i no de transaccions realitzades, motiu pel qual s'ha aplicat un coeficient reductor.

1.2.- Valor de venta d'Habitatge de Protecció Pública (Vv HPP):

Segons Taula 11 de l'annex 1 de l'Acord de Govern de 17 de Novembre de 2023 pel qual s'aprova l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit establerts en l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, així com la determinació dels preus màxims de venda i lloguer dels habitatges de preu limitat, creats mitjançant Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

NUCLI: POLLENÇA ÀMBIT TERRITORIAL: A
HABITATGES DE PREU TAXAT DE NOVA CONSTRUCCIÓ – ETIQUETA ENERGÈTICA "A" (H.P.O.)
Preu per m² de Superfície Útil (S.U.): 2.743,94 €/m²st *(Veure Annex 1)*

Conversió a preu per m² de Superfície Construïda (S.C.)
1 m² Sup. Útil = 1,357 m² Sup. Construïda amb Elements Comuns >>>

Valor m² construït: 2.743,94 / 1,357 = 2.022,06 €/m² S.C.

Vv HPP: 2.022,06 €/m²st *(Veure Annex 1 – A1.2)*

2.- Cost de construcció (Cc)

2.1.- El Cost de construcció de l'Habitatge de Renta Lliure

Es fixa en 1.500 €/m²st segons consultes a empresa local del sector de la construcció.

Cc HRLL: 1.500 €/m²st

2.2.- El Cost de construcció de l'Habitatge de Protecció Pública

En el cas de l'habitatge protegit, si bé està subjecte als mateixos estàndards normatius es cert que el nivell de qualitats de materials d'acabats no és el mateix que en l'Habitatge de Renta Lliure. Per aquest motiu, es fixa el **C**ost de **c**onstrucció d'aquesta tipologia en 1.250 €/m²st

Cc HPP: 1.250 €/m²st

3.- Coeficient "K"

K és un coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de la activitat de promoció immobiliària necessària para la materialització de la edificabilitat. El

coeficient K, te amb caràcter general un valor de 1,4 i podrà ser reduït fins un mínim de 1,2, i ampliat a un màxim de 1,5.

En el present estudi econòmic s'han aplicat els següents criteris del factor "K" aplicat a les diferents tipologies de sostre de la UNAC:

- HRLL; s'aplica el coeficient K amb el valor genèric d'1,4.

K - HRLL: 1,40

- HPP; s'aplica el coeficient K amb un valor de 1,20 atès que el marge de la promoció ha de ser més ajustat donada la seva destinació final.

K - HPP: 1,20

El Projecte de Reparcel·lació refereix els valors de repercussió de les diferents tipologies de sostre als valors que es descriuen a continuació:

0.- CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SOSTRE PEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC. (URBANITZAT)
RVLS RD 1492/2011 DE 24 D'OCTUBRE (BOE 9-NOV-2011)

0.1.- DADES PREUS VENTA		**H.R.LL.**	**H.P.**	
Vvenda Sostre;	*H.R.LL. / HPP*	**3.300,00**	**2.022,06**	€ / m² st

0.2.- VALOR CONSTRUCCIÓ PER M²				
Cconstrucció;	*H.R.LL. / HPP*	**1.500,00**	**1.250,00**	€ / m² st

0.3.- CALCUL VRS - MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

		H.R.LL.	**H.P.**		
Vv	preu venta homogeneïtzat	**3.300,00**	**2.022,06**	€ / m² st	Valor Venta
Cc	Cost construcció, per contracte (PEC)	1.500,00	1.250,00	€ / m² st	Cost Construcció
Gc	Despeses construcció	200,25	166,88	€ / m² st	Comprèn: 6,5% honorari tècnicss, 4,85% taxes i llicències, 2,5% SiS (Totoal: 13,35% s/Cc)
Vc	Total Valor construcció	1.700,25	1.416,88	€ / m² st	Total Cost Construcció
K	coeficient	1,40	1,20	Coeficient Despeses Generals, finançament, promoció i Benefici empresarial. Art 22 RVLS	
VRS=(Vv/k)-Vc	Valor unitari Repercussió del Sostre	**656,89**	**268,18**	**€ / m² st**	Obtingut segons fórmula de l'art. 22 RVLS

	H.R.LL.	**H.P.**		
VRS=(Vv/k)-Vc	**656,89**	**268,18**		
M² ST	**3.882**	**1.665**	**TOTAL € A.U.**	**15% A.M.**
VALOR A.U.	**2.550.046,98**	**446.519,70**	**2.996.566,68**	**449.485,00**

Un cop obtinguts els **V**alors de **R**epercussió per a cada tipologia de **S**ostre es pot procedir al càlcul de l'aprofitament de la Unitat d'Actuació:

1.- CÀLCUL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 15 DEL PGOU DE POLLENÇA

SUPERFÍCIE UNAC-15:	**4.420,31 M² SL**		
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE:	**5.547 M² ST**	**100,00%**	
SOSTRE RENTA LIURE MÀXIM: 70% S/TOTAL:	*3.882 M² ST*	*69,98%*	*HAB. RENTA LLIURE*
SOSTRE HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA MÍNM: 30% S/TOTAL:	*1.665 M² ST*	*30,02%*	*HAB. PROTECCIÓ OFICIAL*

	SOSTRE (M²)	**VRS (€/M² ST)**	**CH**	**APROF. URBANÍSTIC**	**UV**
SOSTRE RENTA LIURE:	3.882	656,89	1,0000	**3.882,00**	UV
SOSTRE HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA:	1.665	268,18	0,4083	**679,75**	UV
TOTAL SOSTRE UNAC 15	**5.547 M² ST**			**4.561,75**	**UV**

TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15 (100%);	**4.561,75 UV**
	1,03 UV/M²SL
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15 (100%);	**2.996.566,68 €**
	677,91 €/M²SL
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT UNAC-15 (85%);	**3.877,49 UV**
APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DE L'ÀMBIT (PRIVAT-90%):	**0,877 UV/M²SL**
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PÚBLIC UNAC-15 (15%);	**684,26 UV**
APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DE L'ÀMBIT (PRIVAT-90%):	**0,155 UV/M²SL**
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT UNAC-15 (85%);	**2.547.081,68 €**
APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DE L'ÀMBIT (PRIVAT-90%):	**576,22 €/M²SL**
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PÚBLIC UNAC-15 (15%);	**449.485,00 €**
APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DE L'ÀMBIT (PRIVAT-90%):	**101,69 €/M²SL**

8.5.- QUANTIFICACIÓ DE LES DESPESES

L'article 76 de la LUIB diu que les despeses d'urbanització a suportar pels propietaris dels terrenys són els corresponents a les obres d'urbanització, les indemnitzacions als propietaris per elements a enderrocar i trasllat de forçós d'activitats, els honoraris de redacció del planejament urbanístic, del projecte de reparcel·lació, estudis tècnics previs i projecte i direcció de les obres d'urbanització i les despeses de formalització i inscripció en el registre de la propietat i les despeses de gestió.

8.5.1.- Cost de les obres d'urbanització

Seguidament s'adjunta el resum de costos d'urbanització i enderrocs. Aquesta estimació de costos s'ha realitzat en base a uns ratis €/m². El cost d'urbanització real derivarà, en el seu moment, del cost que indiqui el pressupost del Projecte d'Urbanització i la liquidació de la darrera certificació de l'Obra d'Urbanització.

CÀLCUL ESTIMATIU DESPESES D'URBANITZACIÓ UNAC-15

			Base Imposable
1.- URBANITZACIÓ VIALITAT (INCLOU ENDEROCS)			
	M² SL SISTEMA VIARI UNAC-15	COST/RATI (€/M² URB.)	PARCIAL
COST UR. VIALITAT:	1.588	207	328.716,00 €
	M³ EDIFICACIÓ NO COMPATIBLE	COST/RATI (€/M³ END.)	PARCIAL
COST ENDERROCS VOLUM: (63*2*3)+(13*3):	417	115	47.955,00 €
		TOTAL URBANITZACIÓ:	**376.671,00 €**

TOTAL DESPESES DU + I + E + CS + A + E; UNAC-15	**376.671,00 €**

Quadre 2.1: Despeses; Despeses d'Urbanització

L'estimació provisional del cost de les obres d'urbanització puja aproximadament la quantitat de 376.671 €.

Al compte de liquidació caldrà afegir l'IVA corresponent, actualment del 21%.

8.5.2.- Cost de les indemnitzacions

D'acord amb el que s'estableix a l'article 80.1.g) de la LUIB el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

S'ha d'actualitzar el valor de les indemnitzacions d'acord amb l'interès legal del diner.

L'import de les indemnitzacions es sufragarà a cada beneficiari, sumant al valor exposat la l'import corresponent a la TLR més la PR i afegint l'IVA corresponent, actualment del 21%.

Seguidament s'adjunta el resum del valor de les indemnitzacions previstes; (Veure Annex 1)

QUADRE RESUM / DESGLÒS D'IMPORTS I BENEFICIARIS D'INDEMNITZACIONS			
FINCA 1	**MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL**	**TOTAL:**	**152.054,80 €**
		ED1-H (*)	152.054,80 €
(*) Valoració segons taxació aportada i acceptada per la totalitat dels propietaris dels terrenys.			
TOTAL DESPESES INDEMNITZACIONS; UNAC-15			**152.054,80 €**

Quadre 2.2: Despeses; Despeses d'Indemnitzacions

D'acord amb els propietaris dels terrenys no es tenen en compte les plantacions atesa l'escassa entitat d'aquestes i al fet que s'haurien d'autoindemnitzar en proporció a les seves pròpies aportacions.

8.5.3.- Despeses de gestió

D'acord amb l'article 76 de la LUIB també aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses següents.

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquests costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera, en sis grups diferents:

- Despeses de gestió per a la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística
- Despeses de gestió per a la redacció del projecte d'urbanització.
- Despeses de gestió per a la direcció i control de l'obra.
- Despeses de topografia
- Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etç.
- Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes.

Algunes de les despeses ja han estat sufragades per part dels propietaris en les fases precedents i caldrà equidistribuir els costos, proporcionalment, entre tots els propietaris inclosos en l'àmbit de gestió.

Seguidament s'adjunta una previsió del valor de les despeses previstes:

CÀLCUL ESTIMATIU DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15		
		Base Imposable
APROXIMAT:	12% S/COST URB	45.200,52 €
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15		**45.200,52 €**

Quadre 2.3: Despeses; Despeses de Gestió

8.5.4.- Total despeses

Per tant, la suma de les despeses de les obres d'urbanització, indemnitzacions i enderrocs més les despeses de gestió és;

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ INDEMNITZACIONS I GESTIÓ (U + I + G)	
	Base Imposable
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ; UNAC-15	**376.671,00 €**
TOTAL DESPESES D'INDEMNITZACIONS; UNAC-15	**152.054,80 €**
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ; UNAC-15	**45.200,52 €**
TOTAL ESTIMACIÓ DE DESPESES; UNAC-15	**573.926,32 €**

Quadre 2.4: Despeses; Total Estimació Despeses

La Taxa de Lliure Risc (TLR) i la Prima de Risc (PR), tal com hem vist al punt 8.2 són;

TLR: 2,943 %
PR: 8%

Les despeses més la Taxa de Lliure Risc més la Prima de Risc serà:

TOTAL ESTIMACIÓ DESPESES + TLR + PR:		
TOTAL ESTIMACIÓ DE DESPESES; UNAC-15		*573.926,32*
TAXA LLIURE DE RISC (BOE 4 DE JUNY 2024):	2,943%	16.890,65
PRIMA DE RISC (ANNEX IV-RLVS - HABITATGE PRIMERA RESIDÈNCIA):	8,000%	45.914,11
TOTAL DESPESES DE GESTIÓ + TLR + PR; UNAC-15		**636.731,08**

Quadre 2.5: Despeses; Total Estimació Despeses + Rendiment

Seguidament s'adjunta un quadre resum que reflexa la repercussió del cost d'urbanització, total, respecte el sòl brut i les Unitats de valor emprades en el Projecte de reparcel·lació.

2- CÀRREGUES URBANÍSTIQUES I VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL DE LA UNAC-15	
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT DE L'ÀMBIT UNAC-15 (85%);	**2.547.081,68 €**
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ UNAC-15 (100%);	**636.731,08 €**
VALOR DEL SÒL, ABANS D'URBANITZAR:	**1.910.350,60 €**
VALOR UNITARI DEL SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR:	**432,18 €/M² SL**
COST D'URBANITZACIÓ PER M² DE SOSTRE (100%)	*114,79 €/m² st*

8.6.- VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

El valor urbanístic del sòl pel mètode residual és doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos menys les despeses previstes, d'acord amb els criteris i la fórmula explicada en el punt 8.2 d'aquesta memòria.

$$VSo = VS \times 0{,}85 - G \times (1 + TLR + PR)$$

El valor del sòl urbanitzat no edificat (VS), ve donat pel preu de repercussió obtingut en el punt 8.3, pel total de metres quadrats de sostre edificables en les diferents tipologies i usos permesos.

VSo = 2.996.566,68 € x 0,85 = **2.547.081,68 €**

El total de les despeses (G), incloses la Taxa de Lliure Risc (TLR) i la Prima de Risc (PR), segons el punt 8.4.4 són:

G = 636.731,08 €

La qual cosa ens dona un Valor de Sòl descomptats els deures i les càrregues pendents de:

VSo = 1.910.350,60 €

A continuació es descriu Valor Repercussió del Sòl brut sense urbanitzar;

VRS = VSo (€) / Sup UNAC-15 (m² sl):

VRS = **1.910.350,60** € / **4.420,31** m² sl

VRS = 432,18 € / m² sl

Per tant, el valor unitari del sòl és de **432,18** € / m², igual per a tot el sòl de l'àmbit d'actuació objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

8.7.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb l'article 80 de a LUIB; Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tota la Unitat d'Actuació 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 règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per 24 de la LUIB. En el cas que ens ocupa, totes les parcel·les resultants compten amb la mateixa qualificació urbanística.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies, respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen en la LUIB i el RLUIB.

S'han tingut en compte les circumstàncies següents.

Ús de sòl permès

Edificabilitat permesa

Intensitat dels usos

Situació

Característiques i forma de les parcel·les

Característiques de les edificacions.

Aportació propietaris: Valor del sòl brut

Despeses:

- Costos de les obres d'urbanització
- Despeses de gestió
- Indemnització (cas que n'hi hagi)

En tot procés productiu - el procés de transformació del sòl també ho és - ha d'existir un rendiment que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. En els processos de transformació de sòl el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

Valor de venda = Valor del sòl brut + Valor de les despeses + rendiment

Essent el rendiment el que s'ha descrit al punt 8.2 d'aquesta memòria.

Tal i com ja s'ha esmentat, els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

Valor a efectes de reparcel·lació = Valor de sòl brut + Valor de les despeses.

En ser el valor en venda la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat.

Valor de les parcel·les pel propietari = Valor del sòl brut

Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora = Valor de les despeses

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan es realitza un pagament amb parcel·la, els propietaris, a canvi de l'import de les despeses, obtenen unes parcel·les resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació dels propietaris és el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl + Valor despeses}} \times 100$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que a efectes pràctics podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta, en virtut del valor a efectes de reparcel·lació, serà equivalent al seu valor d'aportació, o sigui al valor del sòl brut.

És important manifestar que aquesta disminució dels valors en venda no suposa, per qui col·labori en la reparcel·lació, efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa d'insuficiència del drets aportats (15% de la parcel·la mínima) per rebre una parcel·la edificable resultat de l'actuació, el seu sòl es taxarà pel valor de venda, descomptades les despeses d'urbanització incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents.

9.- DEFINICIÓ DEL PERCENTATGE D'APORTACIÓ DELS INTERESSATS.

El percentatge de participació dels interessats, d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets resultants per a cada interessat i la seva contribució a les despeses de transformació, queden reflectits al quadre següent

Les persones propietàries tenen el dret de, com a màxim, el 85% de l'aprofitament del sector.

L'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Pollença, és l'adjudicatari del 15% de l'aprofitament urbanístic del Sector.

Quadre de percentatges d'adjudicació:

QUADRE DE FINQUES APORTADES UNAC-15

NÚM FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL FINCA REGISTRAL	SUP M² TOPO.	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROP.
1	1843845EE0114S0001BU (*) FINCA REGISTRAL 1.355	1.758,04	39,77%	100,00%	39,7719%	M.O.M
2	1843846EE0114S0001YU (*) FINCA REGISTRAL 3.581	2.576,35	58,28%	25,00%	14,5711%	Ja.O.C.
				25,00%	14,5711%	Ju.O.C.
				25,00%	14,5711%	JA.O.S.
				25,00%	14,5711%	MM.O.S.
3	1843849EE0114S0001PU (**) FINCA REGISTRAL 3.581	28,61	0,65%	40,28%	0,2607%	M.O.M
				14,93%	0,0966%	Ja.O.C.
				14,93%	0,0966%	Ju.O.C.
				14,93%	0,0966%	JA.O.S.
				14,93%	0,0966%	MM.O.S.
4	VIAL DOMINI PÚBLIC (***)	20,81	0,47%	100,00%	0,4708%	A.P.
	VIAL DOMINI PÚBLIC (****)	36,50	0,83%	100,00%	0,8257%	A.P.
	TOTAL:	**4.420,31**	**100,00%**		**100,00%**	

Q2; Quadre de Finques Aportades

Q. DE DRETS APORTATS

SUP M² TOPO.	%
1.769,56	40,3659%
648,36	14,7899%
648,36	14,7899%
648,36	14,7899%
648,36	14,7899%
20,81	0,4747%
4.383,81	**100,0000%**

Q3.1; Quadre de Drets Aportats

% ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT SEGONS EL PERCENTATGE D'APORTACIÓ

PROPIETARI (% AGRUPATS)	%
MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	34,3110%
JAIME OCHOGAVÍA COLOM	12,5714%
JUAN OCHOGAVÍA COLOM	12,5714%
JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	12,5714%
MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	12,5714%
AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - PARTICIPA)	0,4035%
AJ. POLLENÇA (CESSIÓ A.M.)	15,00%
TOTAL:	**100,00%**

(*) Sup. Topografia segons regularització límits finca rústica / urbana
(**) Sup. Topografia
(***) Superfície que SI participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença, segons; art. 126 RLUIB
(***) Superfície que NO participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença, segons; art. 126 RLUIB

% ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT SEGONS EL PERCENTATGE D'APORTACIÓ		ASSIGNACIÓ APROF. URB. S/% TEÒRIC D'ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT		PARTICIPACIÓ CARREGA. URB. S/% TEÒRIC D'ASSIGNACIÓ D'APROFITAMENT	
PROPIETARI (% AGRUPATS)	%	A.U. (U.V.)	VALOR A.U. (€)	%	IMPORT € (*)
MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	34,3110%	1.565,18	1.028.152,30	40,3659%	231.670,49 €
JAIME OCHOGAVÍA COLOM	12,5714%	573,47	376.709,59	14,7899%	84.882,85 €
JUAN OCHOGAVÍA COLOM	12,5714%	573,47	376.709,59	14,7899%	84.882,85 €
JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	12,5714%	573,47	376.709,59	14,7899%	84.882,85 €
MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	12,5714%	573,47	376.709,59	14,7899%	84.882,85 €
AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - PARTICIPA)	0,4035%	18,41	12.091,03	0,4747%	2.724,44 €
AJ. POLLENÇA (CESSIÓ A.M.)	15,00%	684,26	449.485,00	0,0000%	0,00 €
TOTAL:	**100,00%**	**4.561,75**	**2.996.566,68**	**100,0000%**	**573.926,32 €**

Q3,2; Quadres d'Assignacions i Participacions

(*) El cost d'urbanització es refereix a una estimació teòrica segons ratis de construcció per m². El Projecte d'Urbanització que s'aprovi i la licitació i execució de les obres reflectiran el cost real que s'actualitzarà en el Compte de Liquidació Definitiu.

10.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'ha considerat els següents criteris:

D'acord amb la LUIB i el RLUIB, el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptar el 15% d'aprofitament, que és de cessió obligatòria a l'administració actuant.

L'adjudicació d'aprofitament de la part de finca de domini públic aportada, que participa en el repartiment de beneficis i càrregues, es substitueix per una indemnització en metàl·lic en aplicació de l'article 130 del RLUIB, per remissió a l'article 80.1.d de la LUIB.

A l'hora d'adjudicar parcel·les prevaldran els criteris de proximitat entre finques aportades i resultants. Es procurarà que les parcel·les resultants de l'ordenació estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculades en el compte de liquidació provisional.

Tal com s'estableix en la legislació vigent, les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà al propietari interessat, amb càrrega al Projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatges de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

D'acord amb l'article 29.3.d) de la LUIB és obligatori cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector, en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar, el sostre corresponent al 15% d'aprofitament urbanístic del sector, a més de les cessions obligatòries a l'Ajuntament de vials, zones verdes i equipaments públics establertes pel planejament d'acord amb l'article 29.3.c) de la LUIB.

En aquest cas, l'administració actuant és l'Ajuntament de Pollença, i com a tal rebrà el 15% de l'aprofitament de la UNAC-15.

La proposta d'adjudicació de les parcel·les als propietaris del sector es realitza a partir de l'aplicació dels criteris donats per la LUIB, i els concordants del seu Reglament. La proposta es recull en el quadre que s'adjunta al punt 11 i es grafia en el plànol núm. 5 finques resultants: descripció i adjudicació.

La proposta s'ha materialitzat en base als criteris establerts pels propietaris dels terrenys:

> **-Delimitar i adjudicar la totalitat de la Unitat de Zona 1 com a una parcel·la única en proindivís entre els cinc propietaris en base al seu coeficient de participació.**
>
> **-Delimitar i adjudicar la parcel·la de cessió a l'Ajuntament de Pollença en una porció de terreny de la Unitat de Zona 2 de la UNAC-15, com a parcel·la independent, corresponent amb el sòl destinat a la construcció del 30% del sostre d'Habitatge de Protecció Oficial.**
>
> **-Delimitar i adjudicar la resta de parcel·la de la Unitat de Zona 2 com a una parcel·la independent en proindivís entre els cinc propietaris en base al seu coeficient de participació.**

11.- VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

La valoració i adjudicació de les parcel·les resultants queda reflectida en els següents quadres:

QUADRE NÚM.: 4 - PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ÚS I TIPOLOGIA	SUP. SÒL (M² SL)	SUP. SOSTRE (M² ST)	UNITATS DE VALOR	V. REPERCUSSIÓ SOSTRE	VALOR FINQUES ADJUDICADES	% PARTICIPACIÓ FIN. ADJUDICADES
			REPARC.	REPARC.		VRS (€ / UV)	€	%
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	1.704,98	3.429	3.429,00	656,89	2.252.475,81	75,17%
2		ÚS: HPO. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	865,79	1.665	679,75	656,89	446.519,70	14,90%
3		ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	261,53	453	453,00	656,89	297.571,17	9,93%
	TOTAL:		**2.832,30**	**5.547**	**4.561,75**	**656,89**	**2.996.566,68**	**100,00%**

Q4; Quadre de Valoració de Finques Resultants

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ADJUDICATARI	% S/PARCEL·LA	% S/TOTAL	SUP. SOLAR (M² SL)	SUP. SOSTRE (M² ST)	UNITATS DE VALOR (UV)	VALOR (€)
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	30,487%	1.704,98	3.429	*1.390,75*	913.568,73
		JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JUAN OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
2	ZRI2 - HPO	AJUNTAMENT DE POLLENÇA	100,0000%	14,901%	865,79	1.665	*679,75*	446.519,70
3	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	4,028%	261,53	453	*183,73*	120.690,18
		JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JUAN OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
TOTAL:				**100,000%**	**2.832,30**	**5.547**	**4.561,75**	**2.996.566,68**

12.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL. CÀLCUL DE L'AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

El compte de liquidació provisional és el resultat del càlcul, per a cada un dels interessats, de la quantitat de diners que ha d'aportar (o rebre) en funció de la seva participació i de les parcel·les que li han estat adjudicades.

Les diferències d'adjudicació (en el seu cas) seran el resultat de la diferència entre els drets que corresponen a cada interessat per raó de les aportacions i els drets que li han estat assignats (valor de la parcel·la adjudicada). Evidentment, el resultat serà positiu o negatiu en funció de si la adjudicació ha resultat en excés o en defecte, respectivament (article 140 RLUIB). Per tant, la suma de tots els excessos i defectes ha d'ésser igual a zero.

Aquests valors són els que composen el compte de liquidació provisional per a cada interessat i es calculen amb les dades del quadres 3 i 4 anteriorment exposats. La determinació de la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les dites despeses imputables, es fa pel compte de liquidació provisional. L'afectació real de les finques resultants amb l'import d'aquest compte correspondrà a l'indicat en el quadre 5 i s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

QUADRE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

ADJUDICATARI	PARTICIPACIÓ S/DRETS APORTATS			ADJUDICACIÓ REAL					DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ (*)				PARTICIPACIÓ EN COSTOS URBANITZACIÓ S/ADJUDICACIÓ		COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	
	% DRETS	UV - M² ST	VALOR (€)	NÚM. FINCA	% S/FINCA	% S/TOTAL	UV	VALOR (€)	%	UV	VALOR (€)	21% IVA	IMPORT (€)	21% IVA (**)	IMPORT (€)	21% IVA
MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	**34,311%**	**1.565,18**	**1.028.152,30**			**34,515%**	**1.574,48**	**1.034.258,91**	**0,2038%**	**9,296**	**6.106,61**	**1.282,39**	**232.775,48**	**48.882,85**	**238.882,09**	**50.165,24**
				1	40,5584%	30,487%	1.390,75	913.568,73					205.612,34	43.178,59		
				3	40,5584%	4,028%	183,73	120.690,18					27.163,14	5.704,26		
JAIME OCHOGAVÍA COLOM	**12,571%**	**573,47**	**376.709,59**			**12,646%**	**576,88**	**378.947,02**	**0,0747%**	**3,406**	**2.237,43**	**469,86**	**85.287,71**	**17.910,42**	**87.525,14**	**18.380,28**
				1	14,8604%	11,170%	509,56	334.726,77					75.335,28	15.820,41		
				3	14,8604%	1,476%	67,32	44.220,25					9.952,43	2.090,01		
JUAN OCHOGAVÍA COLOM	**12,571%**	**573,47**	**376.709,59**			**12,646%**	**576,88**	**378.947,02**	**0,0747%**	**3,406**	**2.237,43**	**469,86**	**85.287,71**	**17.910,42**	**87.525,14**	**18.380,28**
				1	14,8604%	11,170%	509,56	334.726,77					75.335,28	15.820,41		
				3	14,8604%	1,476%	67,32	44.220,25					9.952,43	2.090,01		
JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	**12,571%**	**573,47**	**376.709,59**			**12,646%**	**576,88**	**378.947,02**	**0,0747%**	**3,406**	**2.237,43**	**469,86**	**85.287,71**	**17.910,42**	**87.525,14**	**18.380,28**
				1	14,8604%	11,170%	509,56	334.726,77					75.335,28	15.820,41		
				3	14,8604%	1,476%	67,32	44.220,25					9.952,43	2.090,01		
MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	**12,571%**	**573,47**	**376.709,59**			**12,646%**	**576,88**	**378.947,02**	**0,0747%**	**3,406**	**2.237,43**	**469,86**	**85.287,71**	**17.910,42**	**87.525,14**	**18.380,28**
				1	14,8604%	11,170%	509,56	334.726,77					75.335,28	15.820,41		
				3	14,8604%	1,476%	67,32	44.220,25					9.952,43	2.090,01		
AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - PARTICIPA)	**0,403%**	**18,41**	**12.091,03**			**0,000%**	**0,00**	**0,00**	**-0,4035%**	**-18,406**	**-12.091,03**	**-2.539,12**	**0,00**	**0,00**	**-12.091,03**	**-2.539,12**
AJ. POLLENÇA (CESSIÓ A.M.)	**15,000%**	**684,26**	**449.485,00**			**14,901%**	**679,75**	**446.519,70**	**-0,0990%**	**-4,514**	**-2.965,30**	**-622,71**	**0,00**	**0,00**	**-2.965,30**	**-622,71**
				2	100,0000%	14,901%	679,75	446.519,70								
TOTAL:	**100,000%**	**4.561,75**	**2.996.566,68**			**100,000%**	**4.561,75**	**2.996.566,68**	**0,0000%**	**0,000%**	**0,00**	**0,00**	**573.926,32**	**120.524,53**	**573.926,32**	**120.524,53**

1.- (*) La finca adjudicada a l'Ajuntament de Pollença correspon a la parcel·la destinada a la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial. El valor d'aquesta parcel·la no arriba al valor del 15% de cessió obligatòria de l'Aprofitament Mig de la UNAC-15. Els diferents propietaris sufragaran, proporcionalment a la seva participació, l'import corresponent en € per tal d'assolir l'import del valor de la cessió del 15% de l'Aprofitament Mig de la UNAC-15 a favor de l'Ajuntament de Pollença segons el C.L.P.

Aquest import econòmic té consideració d'indemnització. A efectes fiscals les indemnitzacions no estan subjectes a IVA.

2.- (**) Les obres d'urbanització estaran subjectes a la Inversió del subjecte passiu d'IVA (lletra f), de l'article 84.Uno.2º de L'IVA introduït per la Llei 7/2012, i per obres d'urbanització entenem "totes aquelles que tenen per objecte el proveïment, l'evacuació d'aigües, el subministrament d'energia elèctrica, les xarxes de distribució de gas, les instal·lacions telefòniques, els accessos, els carrers i voreres. S'exclouen aquells estudis previs com estudis o tràmits administratius així com honoraris tècnics i de gestió.

Segons el desglòs d'imports del Projecte de Reparcel·lació:

Despeses d'urbanització: Exemptes d'IVA

Despeses d'indemnitzacions: Exemptes d'IVA

Despeses de Gestió: Subjectes a l'IVA corresponent

Si escau, el Quadre de Liquidació Definitiu, reflectirà el desglòs entre les despeses subjectes a IVA i les no subjectes a IVA.

3.- La part de finca 4 que genera drets i deures a favor de l'Ajuntament de Pollença s'indemnitzarà en metàl·lic. El valor a indemnitzar serà el Valor de Repercussió del Sòl brut aportat, abans d'urbanitzar, o, el que és el mateix, el valor de l'aprofitament urbanístic que cal assignar: 12.091,03 € restant el valor dels deures d'urbanització incrementats amb la Taxa Lliure de Risc i la Prima de Risc (0,4747% s/total: 2.724,44€ x PR x TLR = 3.022,57 €), **resultant un valor de 9.068,46 €.**

Aquest import econòmic té consideració d'indemnització. A efectes fiscals les indemnitzacions no estan subjectes a IVA.

4.- La liquidació d'indemnitzacions a particulars es realitzarà mitjançant ingrés via transferència al compte bancari que indiqui l'interessat de forma proporcional a la quota de participació.

5.- La compensació econòmica a favor de l'administració en relació a l'import pendent fins a arribar al 15% de l'Aprofitament Urbanístic com l'import corresponent a la part de finca de domini públic que genera aprofitament a favor de l'administració es farà efectiva mitjançant ingrés via transferència al compte bancari que indiqui l'administració de forma proporcional a la quota de participació.

13.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS: PARCEL·LES I ESPAIS DE CESSIÓ.

Les parcel·les resultants són les que s'han definit en els quadres núm. 4, i 5, i s'han grafiat al plànol núm. 5. Finques resultants. S'aporta també plànol amb la georeferenciació dels límits de les diferents finques i vial de cessió

13.1.- DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES EDIFICABLES

La seva descripció és la següent:

PARCEL·LA NÚMERO; P.1

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número P.1 en plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 15 del PGOU de Pollença.

De figura irregular amb;

-Superfície de sòl: 1.704,98 m² sl.

Afronta:

- Al Nord: En línia recta de 35,00 m amb el sistema viari (carrer Sor Flor Ricomana).
  En línia recta d'aproximadament 3,89 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843840EE0114S.
- A l'Est: En línia recta de 63,79 m amb el sistema viari (nou vial est)
- Al Sud: En línia recta de 20,37 m amb el sistema viari (carrer Reina Mª Cristina).
- A l'Oest: En línia recta d'aproximadament 12,08 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843844EE0114S.
  En línia recta, amb retranquejos, d'aproximadament 33,94 m, d'extrem a extrem, amb parcel·la cadastral NRC: 1843840EE0114S
  En línia recta d'aproximadament 16,33 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843835EE0114S

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Aquesta finca s'adjudica a:

MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL	**40,5584 %**
JAIME OCHOGAVÍA COLOM	**14,8604 %**
JUAN OCHOGAVÍA COLOM	**14,8604 %**
JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	**14,8604 %**
MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	**14,8604 %**
TOTAL:	**100,0000 %**

I queda afectada al pagament, en concepte de liquidació provisional en la quantitat de 506.953,47 Euros que es repartirà proporcionalment amb el seus titulars.

PARCEL·LA NÚMERO; P.2

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número P.2 en plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 15 del PGOU de Pollença, destinada a la construcció d'habitatge de protecció oficial.

De figura irregular amb;

-Superfície de sòl: 865,79 m² sl.

Afronta:

- Al Nord: En línia recta de 24,20 m amb el sistema viari (carrer Reina Mª Cristina).
- A l'Est: En línia recta de 32,48 m amb el sistema viari (nou vial est)
- Al Sud: En línia recta d'aproximadament 10,21 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843831EE0114S.
  En línia recta de 8.79 m + 12,00 m amb parcel·la P3 del mateix projecte de reparcel·lació.
- A l'Oest: En línia recta d'aproximadament 9,89 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843834EE0114S.
  En línia recta d'aproximadament 9,67 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843833EE0114S.
  En línia recta d'aproximadament 8,75 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843832EE0114S.
  En línia recta d'aproximadament 5.24 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843831EE0114S.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Aquesta finca s'adjudica a:

AJUNTAMENT DE POLLENÇA 100%

L'administració actuant no participa en els costos d'urbanització segons l'article 29.3.d) de la LUIB.

L'escreix d'adjudicació per sobre del 15,00%, mínim establert per llei, i el cost d'urbanització d'aquet aprofitament, és assumit proporcionalment pel conjunt dels propietaris particulars.

PARCEL·LA NÚMERO; P.3

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb el número P.3 en plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 15 del PGOU de Pollença.

De figura irregular amb;

-Superfície de sòl: 261,53 m² sl.

Afronta:

- Al Nord: En línia recta de 8.79 m + 12,00 m amb parcel·la P2 del mateix projecte de reparcel·lació.
- A l'Est: En línia recta de 12,50 m amb el sistema viari (nou vial est)
- Al Sud: En línia recta d'aproximadament 20,55 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843806EE0114S.
- A l'Oest: En línia recta d'aproximadament 3,81 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843831EE0114S.
  En línia recta d'aproximadament 9,00 m amb parcel·la cadastral NRC: 1843830EE0114S.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues.

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Aquesta finca s'adjudica a:

MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL	**40,5584 %**
JAIME OCHOGAVÍA COLOM	**14,8604 %**
JUAN OCHOGAVÍA COLOM	**14,8604 %**
JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	**14,8604 %**
MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	**14,8604 %**
TOTAL:	**100,0000 %**

I queda afectada al pagament, en concepte de liquidació provisional, en la quantitat de 66.972,85 Euros, que es repartirà proporcionalment entre el seus titulars.

13.2.- DESCRIPCIÓ DELS ESPAIS DE CESSIÓ DESTINATS A SISTEMES

La seva descripció és la següent:

PARCEL·LA NÚMERO C.1

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Terrenys destinats a vialitat de trànsit rodat, assenyalats en plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 15 del PGOU de Pollença.

De figura irregular, amb una superfície de sòl de 1.588,01 metres quadrats, que conforma la vialitat, segons configuració i límits que es grafien en el plànol de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sistemes; Sistema Viari

TÍTOL:

Adjudicació de terrenys del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 15 del PGOU de Pollença, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 43.3 del RLOUS/M.

CÀRREGUES:

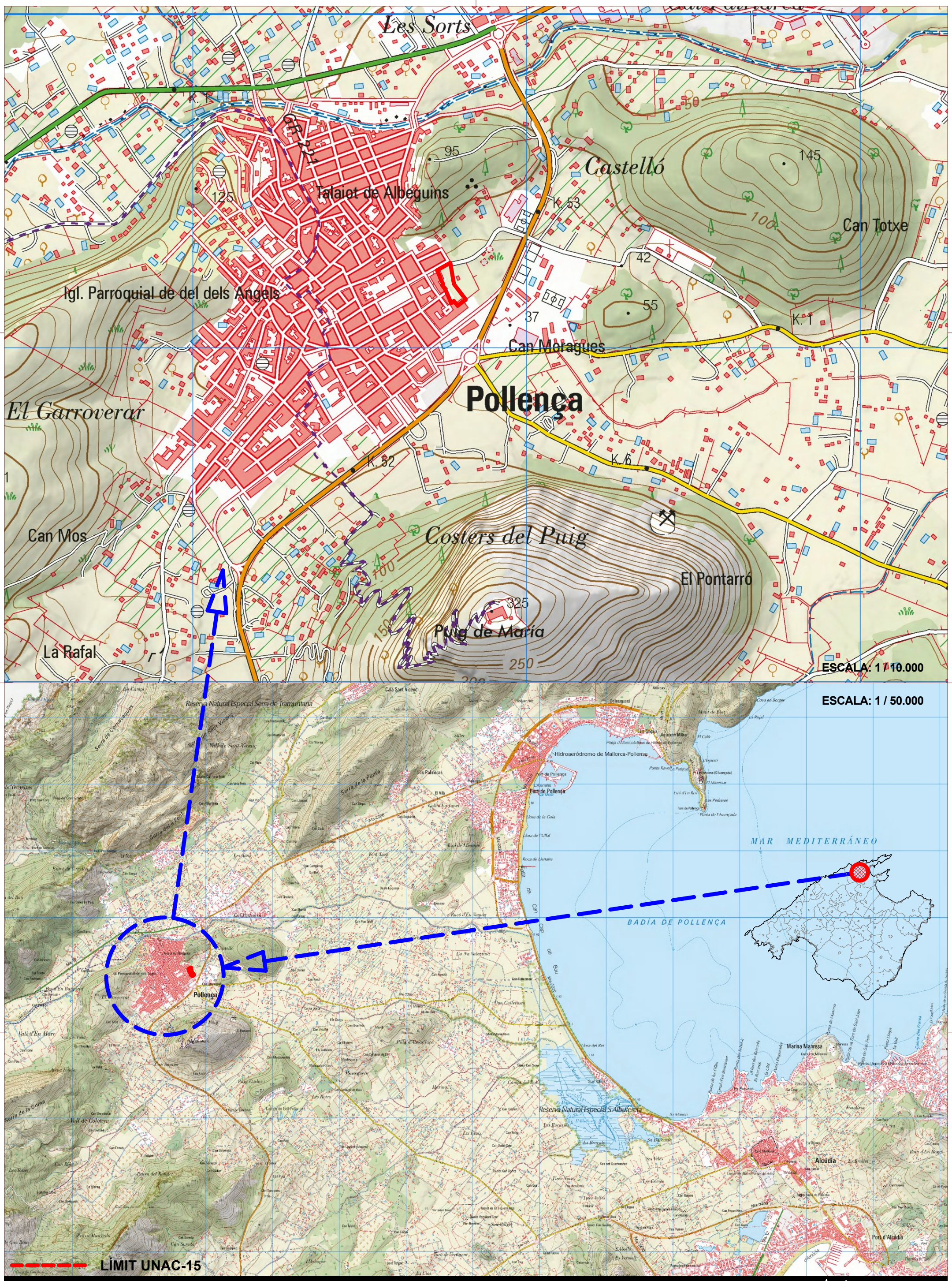
Lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI:

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

14.- PLÀNOLS

PR_01 SITUACIÓ	**A3 E: 1 / 50.000 - 1 / 10.000**
PR_02 EMPLAÇAMENT-ORTOFOTO	**A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500**
PR_03 PLANEJAMENT VIGENT	**A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500**
PR_04 FINQUES APORTADES	**A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500**
PR_05 FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES	**A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500**
PR_06 SUPERPOSICIÓ F. APORTADES I F. RESULTANTS ADJUDICADES	**A1 E: 1 / 250 – A3 E: 1 / 500**
PLÀNOLS GEOREFERÈNCIATS:	
FINQUES INICIALS	**A3 E: 1 / 500**
FINQUES INCLOSES - SEGREGADES	**A3 E: 1 / 500**
FINQUES RESULTANTS	**A3 E: 1 / 500**



01 P.R.

PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15

T.M. POLLENÇA

SITUACIÓ - ESCALA: A3 - 1 /50.000 - 1 / 10.000

APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2024

TÈCNICS AUTORS:

JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338

MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1

JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6

URBEG URBANISME I ENGINYERIA GURRERA I ASSOCIATS, SL

URBANISME

1843845EE0114S

07042A00100597

1843849EE0114S

07042A00100598

1843846EE0114S

SIMBOLOGÍA DE SERVICIOS

- IMBORNAL
- PRP POZO DE REG. PLUVIALES
- PRS POZO DE REG. SANEAMIENTO
- POSTE CIRCULAR
- SUMIDERO
- TAPA
- TAPA AGUA POTABLE
- TAPA ALUMBRADO PÚBLICO
- TAPA RIEGO
- LÍNEA ELÉCTRICA
- LÍNEA TELEFÓNICA

LÍMITE CATASTRO

LÍMITE ENTRE ACOTACIONES.

Notas:
- Los límites se han grafiado según indicaciones de la propiedad.

SIMBOLOGÍA VEGETACIÓN

- CÍTRICOS
- PALMERA
- ARBOL
- ALMEZ
- ALMENDRO
- ACEBUCHE

LÍMIT CADASTRE

LÍMIT CADASTRE PARCEL·LES INCLOSES

LÍMIT UNAC-15

02 P.R.

PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15 T.M. POLLENÇA

EMPLAÇAMENT - TOPOGRAFIA / DESLINDE - ESCALA: A1: 1 / 250 - A3: 1 / 500 A. INICIAL - NOVEMBRE 2024

TÈCNICS AUTORS:

JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338

MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1

JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6

URBEG URBANISME I ENGINYERIA CORRETJA I ASSOCIATS

URBANISME

Grupo Trato
Trabajos Topográficos

C/ Illes Balears 38 BJ A. 07180 Pont Son Bugadelles, Santa Ponsa, Calvià.
telf. 871 959 079 fax. 871 964 389 mail. info@grupotrato.com
www.grupotrato.com

TRABAJO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS PARCELAS SITAS LA CALLE SOR FLOR RICOMANA NÚM. 22 Y 24 Y PARCELAS COLINDANTES AFECTADAS POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN, TÉRMINO MUNICIPAL DE POLLENÇA.

DATOS PLANO		REFERENCIAS	
Plano Nº :	01	Hoja :	01 de 03
Equidistancia :	0.50	Referencia :	P46719 Top
Coordenadas :	UTM-ETRS89	Huso :	31-N
Sustituye a :		Archivo :	P46719 Top

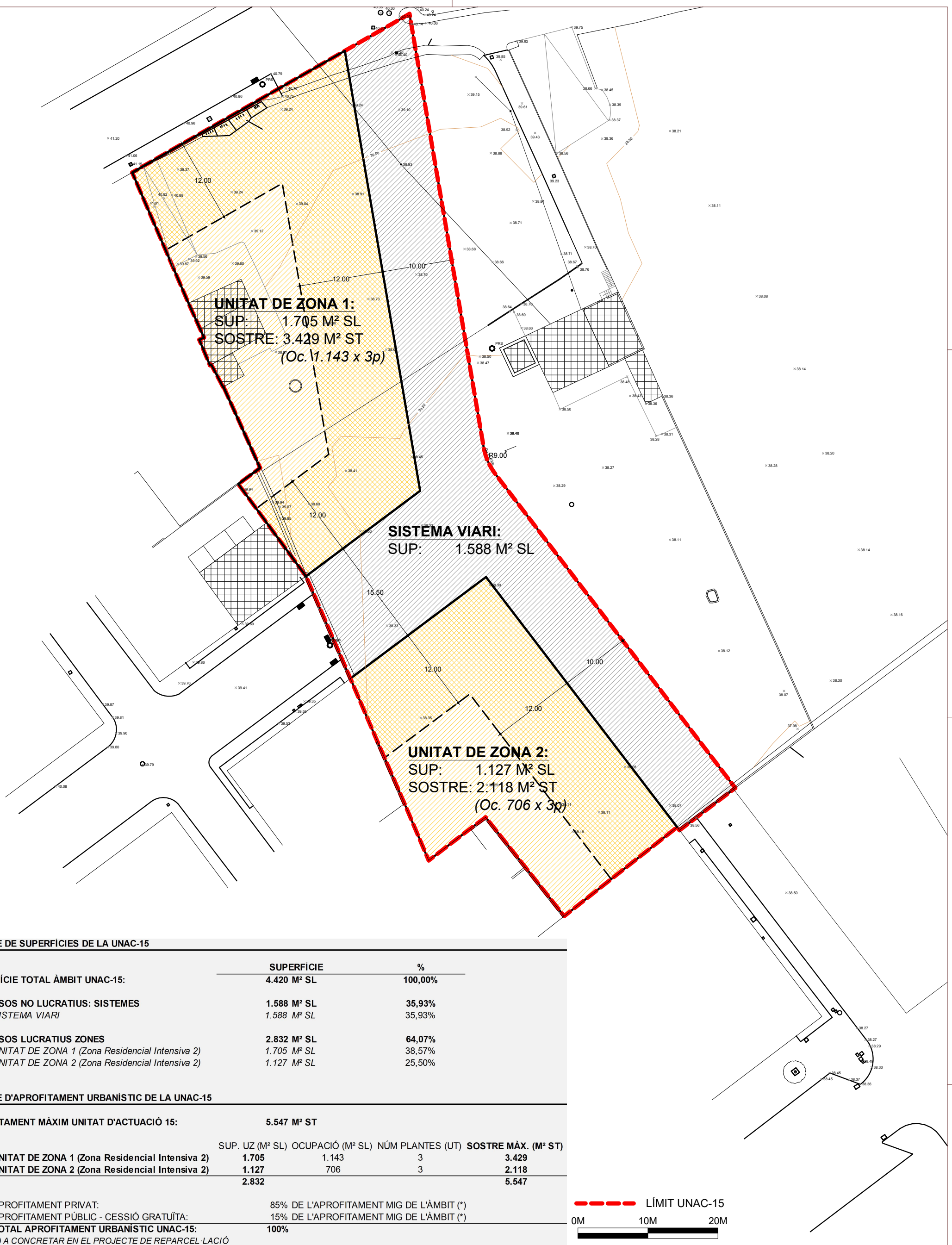
Encarga:

GF ARQUITECTOS

Fecha :	Escala :
8-11-2019	1/250

Escala Gráfica

0 5m 10m



QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA UNAC-15

	SUPERFÍCIE	%
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UNAC-15:	**4.420 M² SL**	**100,00%**
USOS NO LUCRATIUS: SISTEMES	**1.588 M² SL**	**35,93%**
SISTEMA VIARI	*1.588 M² SL*	35,93%
USOS LUCRATIUS ZONES	**2.832 M² SL**	**64,07%**
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	*1.705 M² SL*	38,57%
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	*1.127 M² SL*	25,50%

QUADRE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA UNAC-15

APROFITAMENT MÀXIM UNITAT D'ACTUACIÓ 15: **5.547 M² ST**

	SUP. UZ (M² SL)	OCUPACIÓ (M² SL)	NÚM PLANTES (UT)	**SOSTRE MÀX. (M² ST)**
UNITAT DE ZONA 1 (Zona Residencial Intensiva 2)	**1.705**	1.143	3	**3.429**
UNITAT DE ZONA 2 (Zona Residencial Intensiva 2)	**1.127**	706	3	**2.118**
	2.832			**5.547**

APROFITAMENT PRIVAT:	85%	DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)
APROFITAMENT PÚBLIC - CESSIÓ GRATUÏTA:	15%	DE L'APROFITAMENT MIG DE L'ÀMBIT (*)
TOTAL APROFITAMENT URBANÍSTIC UNAC-15:	**100%**	

(*) A CONCRETAR EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

IN04 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGMO DE POLLENÇA UNAC-15
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE POLLENÇA T.M. POLLENÇA

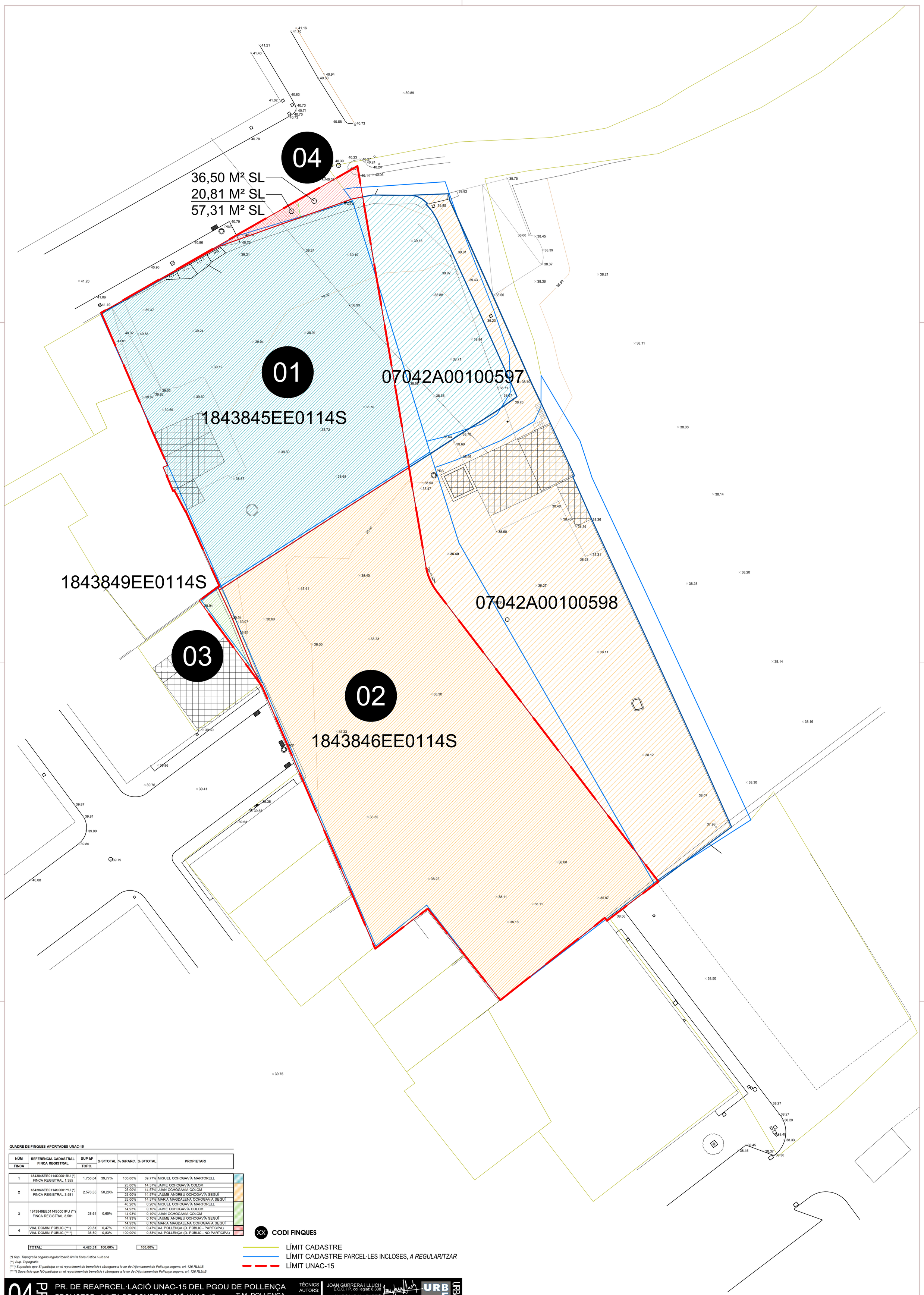
PLANEJAMENT VIGENT - ESCALA: A3: 1 / 500 APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2021

TÈCNICS AUTORS:
JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338
MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1
JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6
URBEG URBANISME I ENGINYERIA GURRERA I ASSOCIATS, SL
URBANISME

03 PR. PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15 T.M. POLLENÇA

PLANEJAMENT VIGENT - ESCALA: A1: 1 / 250 - **A3: 1 / 500** APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2024

TÈCNICS AUTORS:
JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338
MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1
JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6
URBEG URBANISME I ENGINYERIA GURRERA I ASSOCIATS, SL
URBANISME



QUADRE DE FINQUES APORTADES UNAC-15

NÚM FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL FINCA REGISTRAL	SUP M² TOPO.	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROPIETARI
1	1843845EE0114S0001BU (*) FINCA REGISTRAL 1.355	1.758,04	39,77%	100,00%	39,77%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL
2	1843846EE0114S0001YU (*) FINCA REGISTRAL 3.581	2.576,35	58,28%	25,00%	14,57%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM
				25,00%	14,57%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM
				25,00%	14,57%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ
				25,00%	14,57%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ
3	1843849EE0114S0001PU (**) FINCA REGISTRAL 3.581	28,61	0,65%	40,28%	0,26%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL
				14,93%	0,10%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM
				14,93%	0,10%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM
				14,93%	0,10%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ
				14,93%	0,10%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ
4	VIAL DOMINI PÚBLIC (***)	20,81	0,47%	100,00%	0,47%	AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - PARTICIPA)
	VIAL DOMINI PÚBLIC (****)	36,50	0,83%	100,00%	0,83%	AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - NO PARTICIPA)
	TOTAL:	**4.420,31**	**100,00%**		**100,00%**	

(*) Sup. Topografia segons regularització límits finca rústica / urbana
(**) Sup. Topografia
(***) Superfície que SI participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB
(****) Superfície que NO participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB

XX **CODI FINQUES**

LÍMIT CADASTRE
LÍMIT CADASTRE PARCEL·LES INCLOSES, *A REGULARITZAR*
LÍMIT UNAC-15

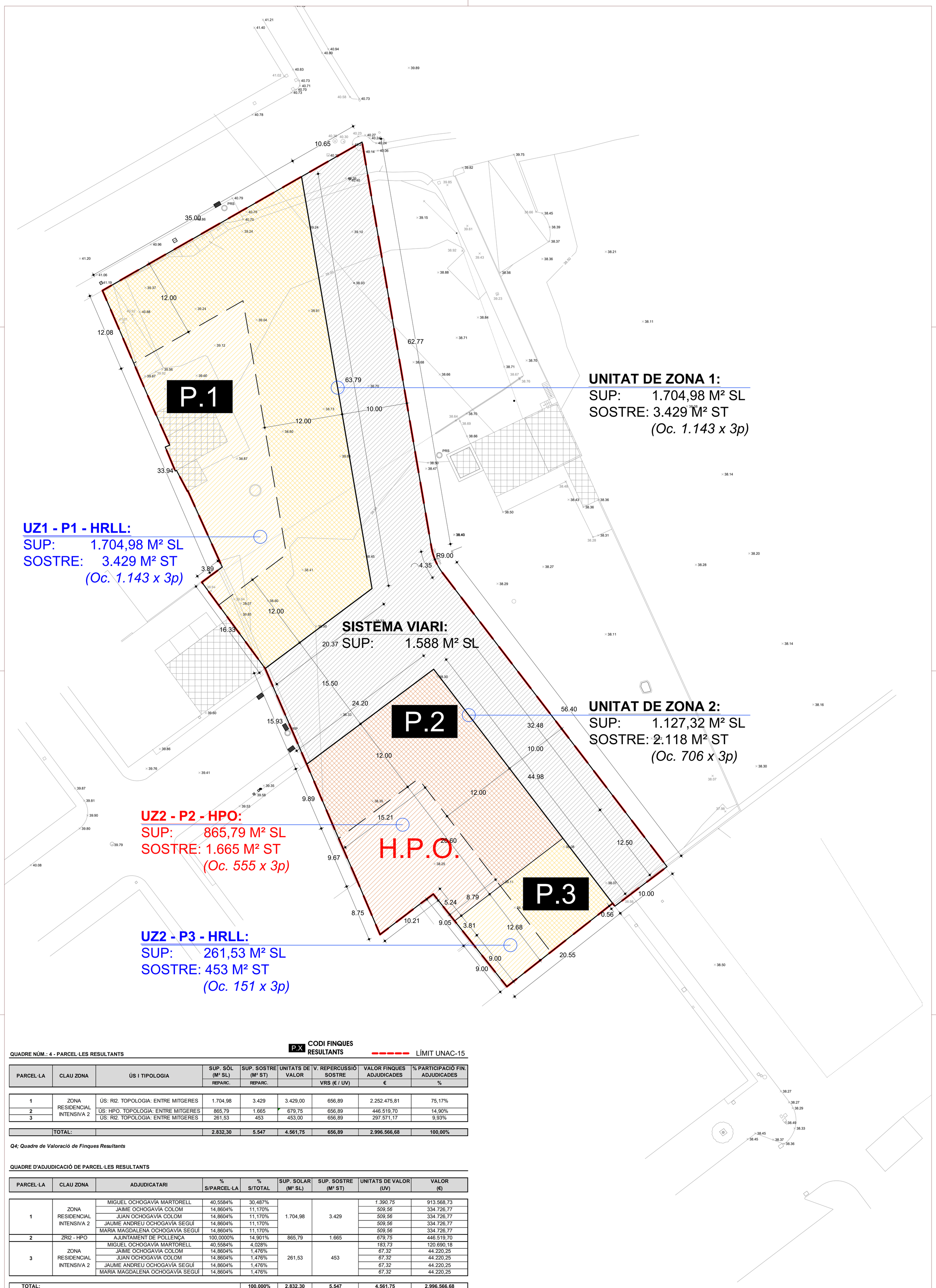
04 P.R.

PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15
T.M. POLLENÇA

FINQUES APORTADES - ESCALA: A1: 1 / 250 - A3: 1 / 500

APROVACIÓ INICIAL - ABRIL 2025

TÈCNICS AUTORS:
JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338
MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1
JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6
URBEG URBANISME
URBANISME I ENGINYERIA GERONESA I ASSOCIATS SLP



QUADRE NÚM.: 4 - PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ÚS I TIPOLOGIA	SUP. SÒL (M² SL)	SUP. SOSTRE (M² ST)	UNITATS DE VALOR	V. REPERCUSSIÓ SOSTRE	VALOR FINQUES ADJUDICADES	% PARTICIPACIÓ FIN. ADJUDICADES
			REPARC.	REPARC.		VRS (€ / UV)	€	%
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	1.704,98	3.429	3.429,00	656,89	2.252.475,81	75,17%
2		ÚS: HPO. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	865,79	1.665	679,75	656,89	446.519,70	14,90%
3		ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	261,53	453	453,00	656,89	297.571,17	9,93%
	TOTAL:		**2.832,30**	**5.547**	**4.561,75**	**656,89**	**2.996.566,68**	**100,00%**

Q4; Quadre de Valoració de Finques Resultants

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ADJUDICATARI	% S/PARCEL·LA	% S/TOTAL	SUP. SOLAR (M² SL)	SUP. SOSTRE (M² ST)	UNITATS DE VALOR (UV)	VALOR (€)
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	30,487%	1.704,98	3.429	*1.390,75*	913.568,73
		JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JUAN OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
2	ZRI2 - HPO	AJUNTAMENT DE POLLENÇA	100,0000%	14,901%	865,79	1.665	*679,75*	446.519,70
3	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	4,028%	261,53	453	*183,73*	120.690,18
		JAIME OCHOGAVIA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JUAN OCHOGAVIA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
TOTAL:				**100,000%**	**2.832,30**	**5.547**	**4.561,75**	**2.996.566,68**

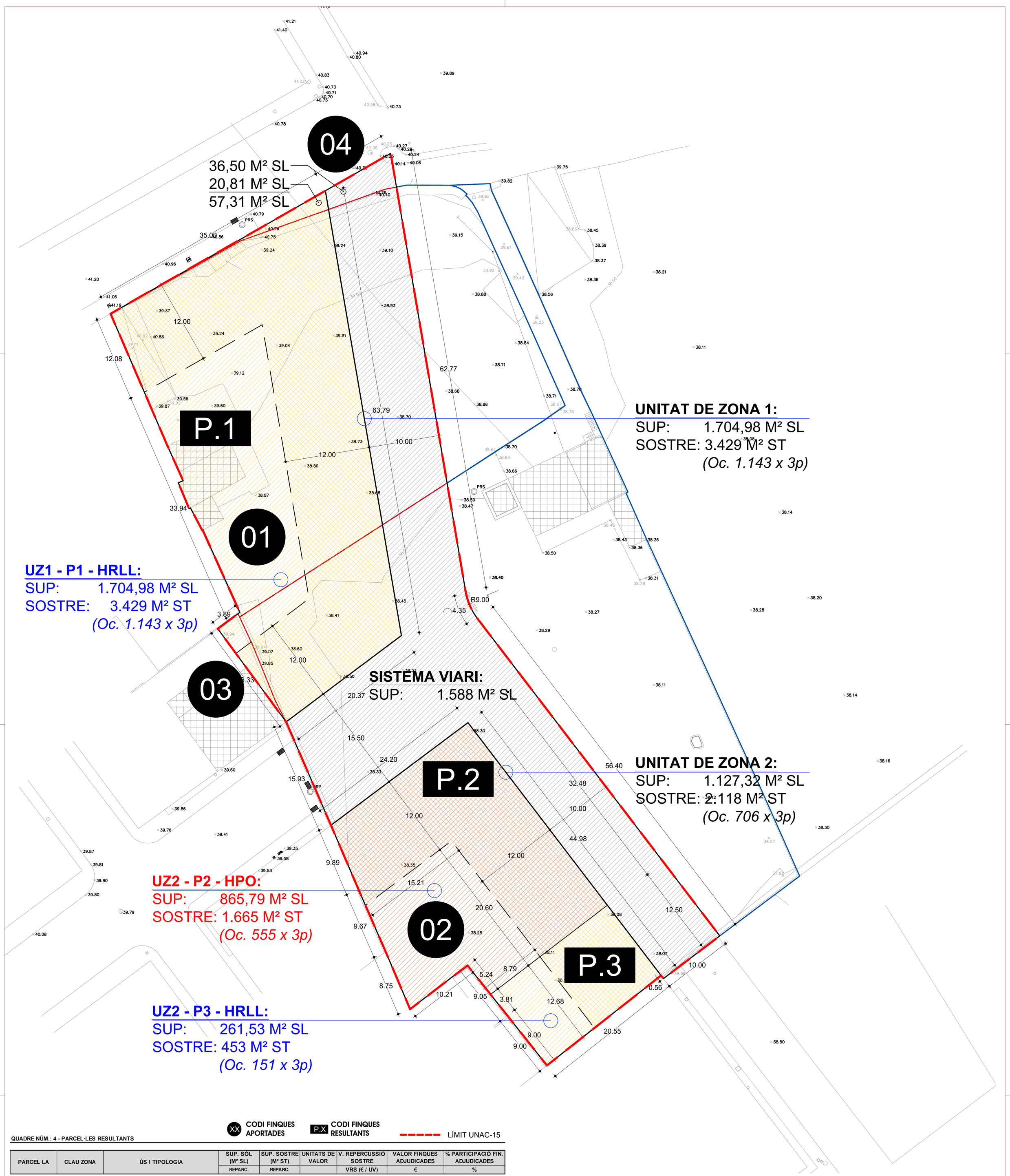
05 P.R.

PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15
T.M. POLLENÇA

FINQUES RESULTANTS - ESCALA: **A1: 1 / 250** - A3: 1 / 500

APROVACIÓ INICIAL - NOVEMBRE 2024

TÈCNICS AUTORS:
JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338
MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1
JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6
URBEG URBANISME
URBANISME I ENGINYERIA URBANÍSTICA I ASSOCIADES



XX CODI FINQUES APORTADES

P.X CODI FINQUES RESULTANTS

LÍMIT UNAC-15

QUADRE NÚM.: 4 - PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ÚS I TIPOLOGIA	SUP. SÒL (M² SL) REPARC.	SUP. SOSTRE (M² ST) REPARC.	UNITATS DE VALOR	V. REPERCUSSIÓ SOSTRE VRS (€ / UV)	VALOR FINQUES ADJUDICADES €	% PARTICIPACIÓ FIN. ADJUDICADES %
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	1.704,98	3.429	3.429,00	656,89	2.252.475,81	75,17%
2		ÚS: HPO. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	865,79	1.665	679,75	656,89	446.519,70	14,90%
3		ÚS: RI2. TOPOLOGIA: ENTRE MITGERES	261,53	453	453,00	656,89	297.571,17	9,93%
	TOTAL:		2.832,30	5.547	4.561,75	656,89	2.996.566,68	100,00%

Q4; Quadre de Valoració de Finques Resultants

QUADRE D'ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LA	CLAU ZONA	ADJUDICATARI	% S/PARCEL·LA	% S/TOTAL	SUP. SOLAR (M² SL)	SUP. SOSTRE (M² ST)	UNITATS DE VALOR (UV)	VALOR (€)
1	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	30,487%	1.704,98	3.429	*1.390,75*	913.568,73
		JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JUAN OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	11,170%			*509,56*	334.726,77
2	ZRI2 - HPO	AJUNTAMENT DE POLLENÇA	100,0000%	14,901%	865,79	1.665	*679,75*	446.519,70
3	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA 2	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	40,5584%	4,028%	261,53	453	*183,73*	120.690,18
		JAIME OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JUAN OCHOGAVÍA COLOM	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
		MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	14,8604%	1,476%			*67,32*	44.220,25
TOTAL:				100,000%	2.832,30	5.547	4.561,75	2.996.566,68

QUADRE DE FINQUES APORTADES UNAC-15

NÚM FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL FINCA REGISTRAL	SUP M² TOPO.	% S/TOTAL	% S/PARC.	% S/TOTAL	PROPIETARI	NÚM PROPIETARI
1	1843845EE0114S0001BU (*) FINCA REGISTRAL 1.355	1.758,04	39,77%	100,00%	39,77%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	1
2	1843846EE0114S0001YU (*) FINCA REGISTRAL 3.581	2.576,35	58,28%	25,00%	14,57%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM	2
				25,00%	14,57%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM	3
				25,00%	14,57%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	4
				25,00%	14,57%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	5
3	1843849EE0114S0001PU (**) FINCA REGISTRAL 3.581	28,61	0,65%	40,28%	0,26%	MIGUEL OCHOGAVÍA MARTORELL	1
				14,93%	0,10%	JAIME OCHOGAVÍA COLOM	2
				14,93%	0,10%	JUAN OCHOGAVÍA COLOM	3
				14,93%	0,10%	JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ	4
				14,93%	0,10%	MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ	5
4	VIAL DOMINI PÚBLIC (***)	20,81	0,47%	100,00%	0,47%	AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - PARTICIPA)	6
	VIAL DOMINI PÚBLIC (****)	36,50	0,83%	100,00%	0,83%	AJ. POLLENÇA (D. PÚBLIC - NO PARTICIPA)	-
	TOTAL:	4.420,31	100,00%		100,00%		

(*) Sup. Topografia segons regularització límits finca rústica / urbana
(**) Sup. Topografia
(***) Superficie que SI participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB
(****) Superficie que NO participa en el repartiment de beneficis i càrregues a favor de l'Ajuntament de Pollença segons; art. 126 RLUIB

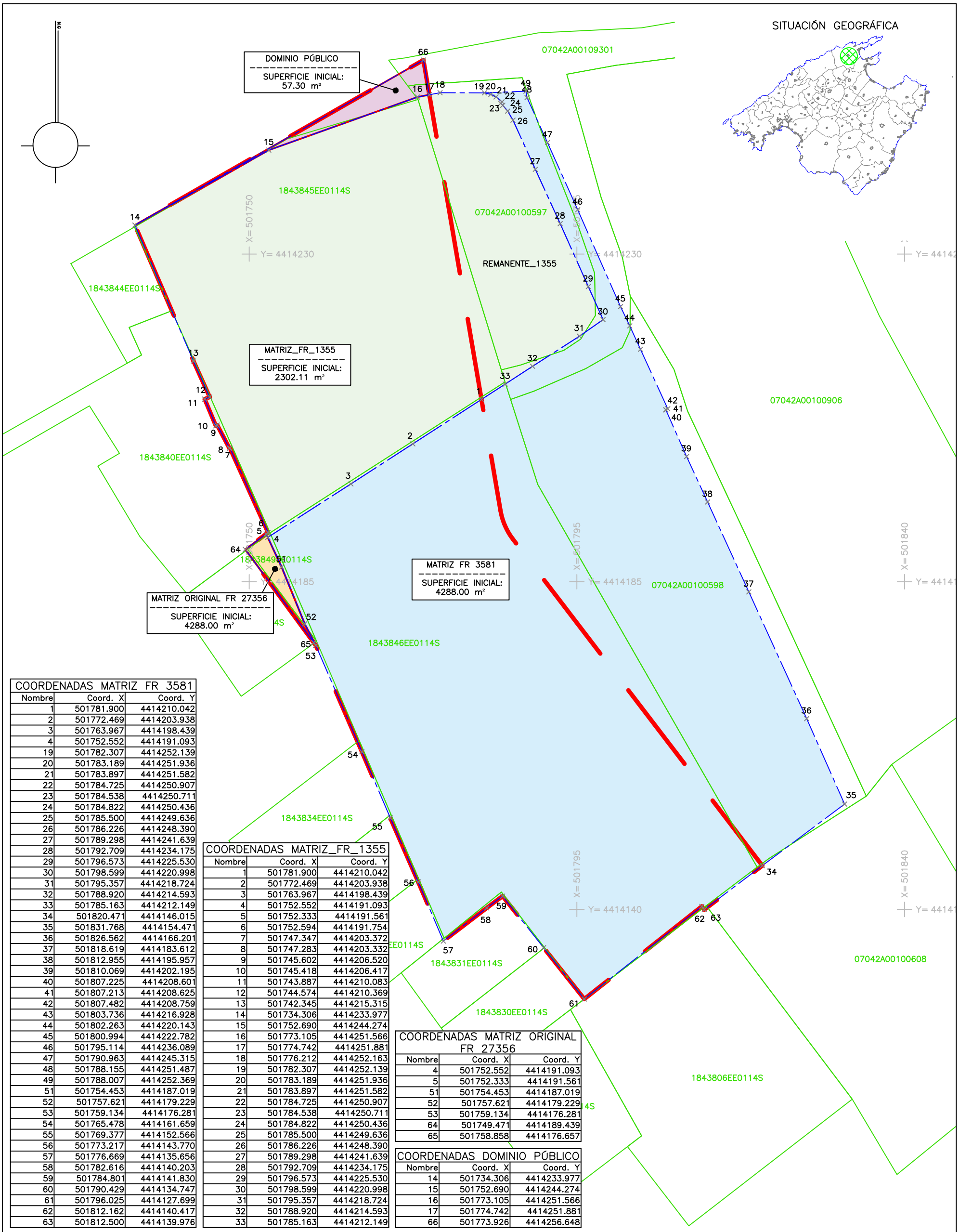
Q2; Quadre de Finques Aportades

06 P.R.

PR. DE REAPRCEL·LACIÓ UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15
T.M. POLLENÇA

SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES - ESCALA: A1: 1 / 250 - A3: 1 / 500 A.I. - ABR. 2025

TÈCNICS AUTORS:
JOAN GURRERA i LLUCH
E.C.C. i P. col·legiat: 8.338
MARC VIDAL i FARRÉ
Arquitecte; col·legiat: 43.954-1
JOAN MARQUET i LACAYA
Arquitecte; col·legiat: 43.960-6
URBEG URBANISME ENGINYERIES GERMÀNIA & ASSOCIATS
URBANISME



COORDENADAS MATRIZ FR 3581		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501781.900	4414210.042
2	501772.469	4414203.938
3	501763.967	4414198.439
4	501752.552	4414191.093
19	501782.307	4414252.139
20	501783.189	4414251.936
21	501783.897	4414251.582
22	501784.725	4414250.907
23	501784.538	4414250.711
24	501784.822	4414250.436
25	501785.500	4414249.636
26	501786.226	4414248.390
27	501789.298	4414241.639
28	501792.709	4414234.175
29	501796.573	4414225.530
30	501798.599	4414220.998
31	501795.357	4414218.724
32	501788.920	4414214.593
33	501785.163	4414212.149
34	501820.471	4414146.015
35	501831.768	4414154.471
36	501826.562	4414166.201
37	501818.619	4414183.612
38	501812.955	4414195.957
39	501810.069	4414202.195
40	501807.225	4414208.601
41	501807.213	4414208.625
42	501807.482	4414208.759
43	501803.736	4414216.928
44	501802.263	4414220.143
45	501800.994	4414222.782
46	501795.114	4414236.089
47	501790.963	4414245.315
48	501788.155	4414251.487
49	501788.007	4414252.369
51	501754.453	4414187.019
52	501757.621	4414179.229
53	501759.134	4414176.281
54	501765.478	4414161.659
55	501769.377	4414152.566
56	501773.217	4414143.770
57	501776.669	4414135.656
58	501782.616	4414140.203
59	501784.801	4414141.830
60	501790.429	4414134.747
61	501796.025	4414127.699
62	501812.162	4414140.417
63	501812.500	4414139.976

COORDENADAS MATRIZ_FR_1355		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501781.900	4414210.042
2	501772.469	4414203.938
3	501763.967	4414198.439
4	501752.552	4414191.093
5	501752.333	4414191.561
6	501752.594	4414191.754
7	501747.347	4414203.372
8	501747.283	4414203.332
9	501745.602	4414206.520
10	501745.418	4414206.417
11	501743.887	4414210.083
12	501744.574	4414210.369
13	501742.345	4414215.315
14	501734.306	4414233.977
15	501752.690	4414244.274
16	501773.105	4414251.566
17	501774.742	4414251.881
18	501776.212	4414252.163
19	501782.307	4414252.139
20	501783.189	4414251.936
21	501783.897	4414251.582
22	501784.725	4414250.907
23	501784.538	4414250.711
24	501784.822	4414250.436
25	501785.500	4414249.636
26	501786.226	4414248.390
27	501789.298	4414241.639
28	501792.709	4414234.175
29	501796.573	4414225.530
30	501798.599	4414220.998
31	501795.357	4414218.724
32	501788.920	4414214.593
33	501785.163	4414212.149

COORDENADAS MATRIZ ORIGINAL FR 27356		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
4	501752.552	4414191.093
5	501752.333	4414191.561
51	501754.453	4414187.019
52	501757.621	4414179.229
53	501759.134	4414176.281
64	501749.471	4414189.439
65	501758.858	4414176.657

COORDENADAS DOMINIO PÚBLICO		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
14	501734.306	4414233.977
15	501752.690	4414244.274
16	501773.105	4414251.566
17	501774.742	4414251.881
66	501773.926	4414256.648

LIMITE SEGÚN D.G. CATASTRO

LIMITE SEGÚN MEDICIÓN

LÍMITE ENTRE ACOTACIONES

Grupo Trato
Trabajos Topográficos

C/ Illes Balears 38 BJ A. 07180 Pol. Son Bugadelles, Santa Ponsa, Calvià.
telf. 871 959 079 fax. 871 964 389 . mail. info@grupotrato.com
www.grupotrato.com

Trabajo: REPARCELACIÓN UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA. PLANO DE FINCAS RESULTANTES. T.M. DE POLLENÇA.

Encarga: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15

Referencia : GEO Resultante

Coordenadas : UTM ETRS89

Huso : 31-N | Equidistancia : -

Realiza:
Albert López
I. G. Topografía
Colegiado n.º 8420

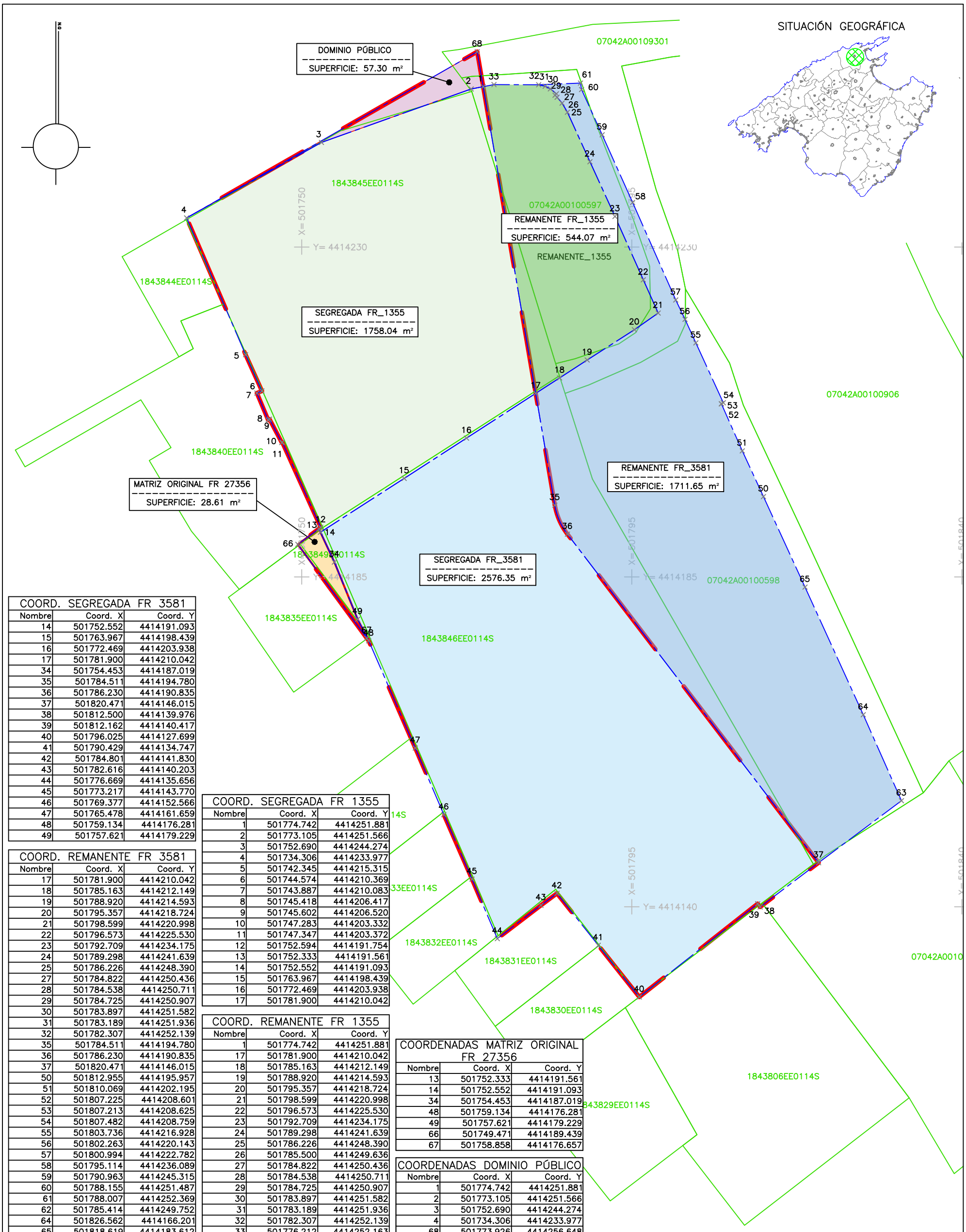
Fecha : OCTUBRE 2024

Plano Nº : 01 | Hoja : 01 de 01

Archivo : P1035524 Geo Iniciales

Escala Gráfica : Escala: 1/500

0 5 10 15 25 (m)



COORD. SEGREGADA FR 3581		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
14	501752.552	4414191.093
15	501763.967	4414198.439
16	501772.469	4414203.938
17	501781.900	4414210.042
34	501754.453	4414187.019
35	501784.511	4414194.780
36	501786.230	4414190.835
37	501820.471	4414146.015
38	501812.500	4414139.976
39	501812.162	4414140.417
40	501796.025	4414127.699
41	501790.429	4414134.747
42	501784.801	4414141.830
43	501782.616	4414140.203
44	501776.669	4414135.656
45	501773.217	4414143.770
46	501769.377	4414152.566
47	501765.478	4414161.659
48	501759.134	4414176.281
49	501757.621	4414179.229

COORD. REMANENTE FR 3581		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
17	501781.900	4414210.042
18	501785.163	4414212.149
19	501788.920	4414214.593
20	501795.357	4414218.724
21	501798.599	4414220.998
22	501796.573	4414225.530
23	501792.709	4414234.175
24	501789.298	4414241.639
25	501786.226	4414248.390
27	501784.822	4414250.436
28	501784.538	4414250.711
29	501784.725	4414250.907
30	501783.897	4414251.582
31	501783.189	4414251.936
32	501782.307	4414252.139
35	501784.511	4414194.780
36	501786.230	4414190.835
37	501820.471	4414146.015
50	501812.955	4414195.957
51	501810.069	4414202.195
52	501807.225	4414208.601
53	501807.213	4414208.625
54	501807.482	4414208.759
55	501803.736	4414216.928
56	501802.263	4414220.143
57	501800.994	4414222.782
58	501795.114	4414236.089
59	501790.963	4414245.315
60	501788.155	4414251.487
61	501788.007	4414252.369
62	501785.414	4414249.752
64	501826.562	4414166.201
65	501818.619	4414183.612

COORD. SEGREGADA FR 1355		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501774.742	4414251.881
2	501773.105	4414251.566
3	501752.690	4414244.274
4	501734.306	4414233.977
5	501742.345	4414215.315
6	501744.574	4414210.369
7	501743.887	4414210.083
8	501745.418	4414206.417
9	501745.602	4414206.520
10	501747.283	4414203.332
11	501747.347	4414203.372
12	501752.594	4414191.754
13	501752.333	4414191.561
14	501752.552	4414191.093
15	501763.967	4414198.439
16	501772.469	4414203.938
17	501781.900	4414210.042

COORD. REMANENTE FR 1355		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501774.742	4414251.881
17	501781.900	4414210.042
18	501785.163	4414212.149
19	501788.920	4414214.593
20	501795.357	4414218.724
21	501798.599	4414220.998
22	501796.573	4414225.530
23	501792.709	4414234.175
24	501789.298	4414241.639
25	501786.226	4414248.390
26	501785.500	4414249.636
27	501784.822	4414250.436
28	501784.538	4414250.711
29	501784.725	4414250.907
30	501783.897	4414251.582
31	501783.189	4414251.936
32	501782.307	4414252.139
33	501776.212	4414252.163

COORDENADAS MATRIZ ORIGINAL FR 27356		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
13	501752.333	4414191.561
14	501752.552	4414191.093
34	501754.453	4414187.019
48	501759.134	4414176.281
49	501757.621	4414179.229
66	501749.471	4414189.439
67	501758.858	4414176.657

COORDENADAS DOMINIO PÚBLICO		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501774.742	4414251.881
2	501773.105	4414251.566
3	501752.690	4414244.274
4	501734.306	4414233.977
68	501773.926	4414256.648

LIMITE SEGÚN D.G. CATASTRO

LIMITE SEGÚN MEDICIÓN

LÍMITE ENTRE ACOTACIONES

Grupo Trato
Trabajos Topográficos

C/ Illes Balears 38 BJ A. 07180 Pol. Son Bugadelles, Santa Ponsa, Calvià.
telf. 871 959 079 fax. 871 964 389 . mail. info@grupotrato.com
www.grupotrato.com

Trabajo: REPARCELACIÓN UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA. PLANO DE FINCAS RESULTANTES. T.M. DE POLLENÇA.

Encarga: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15

Realiza: Albert López, I. G. Topografía, Colegiado n.º 8420

Plano Nº : 02 | Hoja : 01 de 01

Archivo : P1035524 Geo Segregadas

Referencia : GEO Resultante

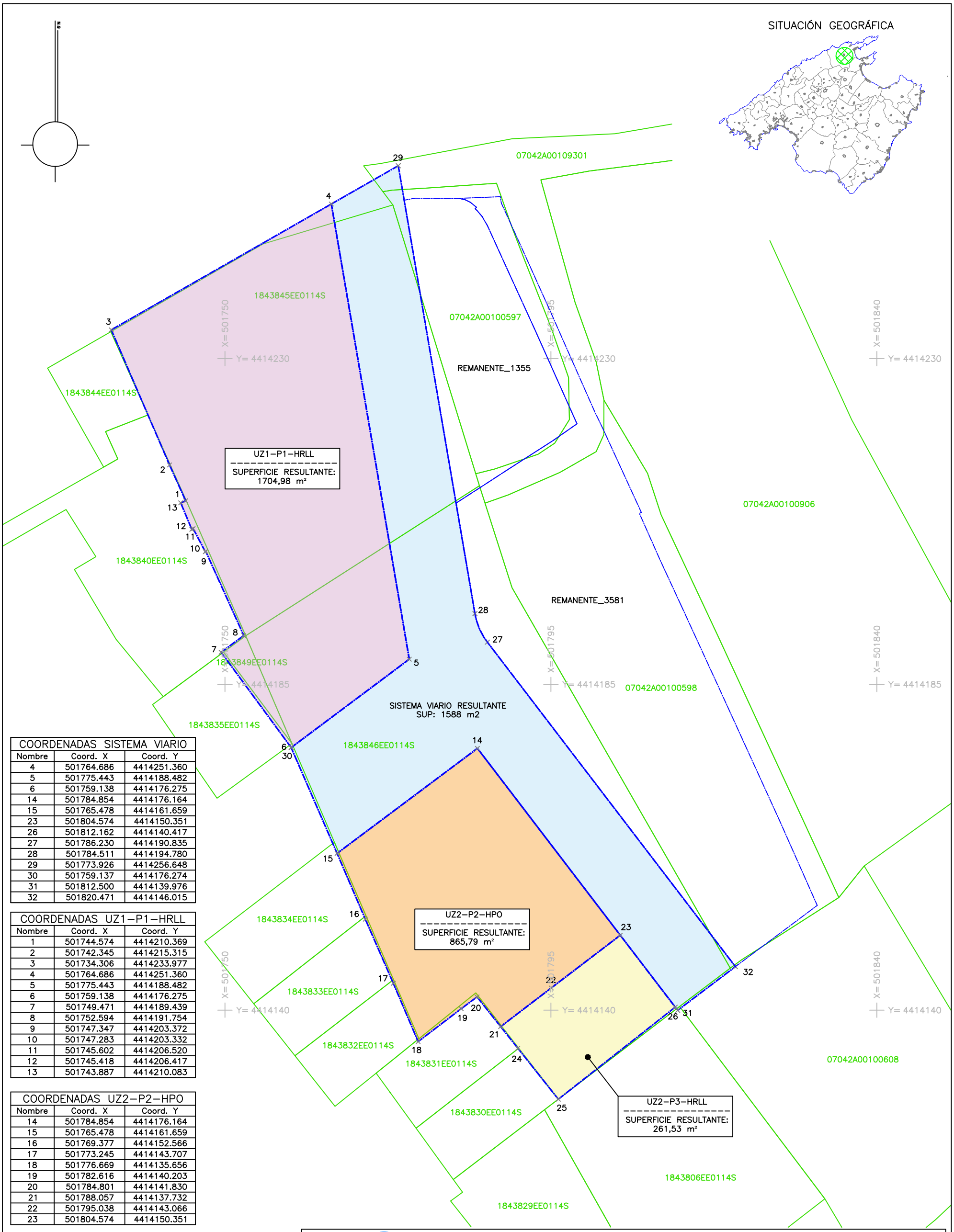
Coordenadas : UTM ETRS89

Huso : 31-N | Equidistancia : -

Fecha : OCTUBRE 2024

Escala Gráfica : Escala: 1/500

0 5 10 15 25 (m)



COORDENADAS SISTEMA VIARIO		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
4	501764.686	4414251.360
5	501775.443	4414188.482
6	501759.138	4414176.275
14	501784.854	4414176.164
15	501765.478	4414161.659
23	501804.574	4414150.351
26	501812.162	4414140.417
27	501786.230	4414190.835
28	501784.511	4414194.780
29	501773.926	4414256.648
30	501759.137	4414176.274
31	501812.500	4414139.976
32	501820.471	4414146.015

COORDENADAS UZ1–P1–HRLL		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	501744.574	4414210.369
2	501742.345	4414215.315
3	501734.306	4414233.977
4	501764.686	4414251.360
5	501775.443	4414188.482
6	501759.138	4414176.275
7	501749.471	4414189.439
8	501752.594	4414191.754
9	501747.347	4414203.372
10	501747.283	4414203.332
11	501745.602	4414206.520
12	501745.418	4414206.417
13	501743.887	4414210.083

COORDENADAS UZ2–P2–HPO		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
14	501784.854	4414176.164
15	501765.478	4414161.659
16	501769.377	4414152.566
17	501773.245	4414143.707
18	501776.669	4414135.656
19	501782.616	4414140.203
20	501784.801	4414141.830
21	501788.057	4414137.732
22	501795.038	4414143.066
23	501804.574	4414150.351

COORDENADAS UZ2–P3–HRLL		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
21	501788.057	4414137.732
22	501795.038	4414143.066
23	501804.574	4414150.351
24	501790.429	4414134.747
25	501796.025	4414127.699
26	501812.162	4414140.417

LIMITE SEGÚN D.G. CATASTRO
LIMITE SEGÚN MEDICIÓN
LÍMITE ENTRE ACOTACIONES

Grupo Trato
Trabajos Topográficos
C/ Illes Balears 38 BJ A. 07180 Pol. Son Bugadelles, Santa Ponsa, Calvià.
telf. 871 959 079 fax. 871 964 389 . mail. info@grupotrato.com
www.grupotrato.com

Trabajo: REPARCELACIÓN UNAC-15 DEL PGOU DE POLLENÇA. PLANO DE FINCAS RESULTANTES. T.M. DE POLLENÇA.

Encarga: JUNTA DE COMPENSACIÓ UNAC-15

Realiza: Albert López, I. G. Topografía, Colegiado n.º 8420

Plano Nº : 03 | Hoja : 01 de 01

Archivo : P1035524 Geo Resultantes

Referencia : GEO Resultante

Coordenadas : UTM ETRS89

Huso : 31-N | Equidistancia : -

Fecha : OCTUBRE 2024

Escala Gráfica : Escala: 1/500

0 5 10 15 25 (m)

ANNEXES;

ANNEX 1: CERTIFICACIONS REGISTRE DE LA PROPIETAT F.A. 1, 2 i 3

ANNEX 2: FITXES CADASTRALS PARCEL·LES UNAC-15

ANNEX 3: MOSTRES – ESTUDI DE MERCAT DEL VALORS DE VENTA

ANNEX 4: VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS

ANNEX 5: REGULACIÓ URBANÍSTRICA CLAU I2, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

ANNEX 1: CERTIFICACIONS REGISTRE DE LA PROPIETAT F.A. 1, 2 i 3

Registradores de España

CERTIFICACIÓN

ANTONIO FERNANDEZ SEVILLA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA. ILLES BALEARS.

C E R T I F I C O:

QUE, a la vista de la anterior instancia, suscrita el veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por don Jaime Ochogavía Colom, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los índices y libros del archivo de mi cargo de los cuales resulta:

I.- Descripción.- Que la descripción de la finca número 1.355 de Pollença, clave TDUFTR 07030000318839, obra en la inscripción 11ª, cuya descripción literal es la siguiente:

RUSTICA: tierra restande de esta finca labor, secana, con higueras y una casa enclavada, sita en término de Pollença, contigua al cementerio rural de la misma, llamada **CASTAYO**, y también **CAN JORDA**, de un cuartón y medio equivalente a **veinte y seis áreas sesenta y tres entiáreas.** Linda: por Norte, con tierra de sucesores de don Pedro José Cerdá, mediante camino del antiguo Cementerio; por el Este, con tierras de Jaime Ochogavia Cánaves; por Sur, con la de José Reig; y por el Oeste, con camino de carro que dirige a varias propiedades y también al moderno cementerio de Pollensa.
Finca no coordinada con Catastro.

II.- Dominio.- Consta inscrita a favor de:

Don **MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL**, sin que conste D.N.I., por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el ocho de septiembre de mil novecientos sesenta y uno ante el Notario de Pollensa don Antonio Arbona Nadal, inscrita el catorce de noviembre de mil novecientos sesenta y uno, que motivó la inscripción 11ª; **vigente, de dominio.**

III.- Cargas vigentes.- Que la finca de la que se certifica se halla gravada con las siguientes:

Servidumbre perpetua de camino de rueda de doce palmos de ancho desde el día 24 de Junio al 29 de septiembre, y de senda de tres palmos de ancho durante el resto del año, que arrancará en el camino del antiguo y del moderno cementerio y terminará a la tierra dominante, a favor de la porción segregada, finca número 3.581 de Pollença, según nota al margen de la inscripción 1ª, en virtud de la escritura otorgada el dieciocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho, ante el Notario de Pollença, don Gabriel Ribas.

IV.- Asientos presentados al libro diario, pendientes de su inscripción o anotación definitiva:

En relación con esta finca se ha practicado con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro el Asiento 1016 del diario 2024 que literalmente dice así: "Doña Neus Guasch Guasch presenta a las 16:00, la escritura otorgada ante el Notario de Palma De Mallorca, Doña María Del Mar Urbano Rodríguez, autorizada el 11 de julio de 2024, número de protocolo 3.234, por la que Doña Maria Magdalena Ochogavía Seguí, Don Miguel Ochogavia Martorell, Don Jaime Ochogavía Colom, Don Juan Ochogavía Colom y Don Jaume Andreu Ochogavía Seguí, dueños de sus respectivas participaciones, de las siguintes fincas en término de Pollença, descritas bajo los números: 1.- Tierra llamada Castayó o Can Jordà; 2.- Porción de terreno que comprende parte del solar número 13 de la finca llamada La Corterada; y 3.- Tierra llamada Casteyó; por la que las citadas fincas quedarán afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación de la Unidad de Actuación- UNAC-15."

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

TODO LO DICHO, se halla conforme con el Registro, y asientos relacionados, no existiendo ningún otro vigente, que se refiera al dominio o posesión de la finca de que se certifica; así como tampoco a cargas sobre la misma en los Libros de Inscripciones ni en el Diario; expido la presente en Pollença.

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 la práctica de notificaciones asociadas y en su caso 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 públicoo 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.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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 ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANTONIO FERNÁNDEZ SEVILLA - NIF 10872736S **Registrador de la Propiedad de Pollença con fecha** 27 de septiembre de 2024

(*) C.S.V. : 2070309940A0276D889F48B080E95F44344DD302

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Antonio Fernández
POLLENÇA

Registradores de España

CERTIFICACIÓN

ANTONIO FERNANDEZ SEVILLA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA. ILLES BALEARS.

C E R T I F I C O:

QUE, a la vista de la anterior instancia, suscrita el veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por don Jaime Ochogavía Colom, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los índices y libros del archivo de mi cargo de los cuales resulta:

I.- Descripción.- Que la descripción de la finca número 3.581 de Pollença, clave IDUFIR 07030000143776, obra en la inscripción 11ª, cuya descripción literal es la siguiente:

RUSTICA: finca llamada **CASTEYO**, sita en término de Pollença, de cabida **cuarenta y cuatro áreas cuarenta centiáreas**. Linda: Norte, con tierra de don Pedro José Cerdá, mediante el camino del Cementerio Viejo y el mismo cementerio; Este, con un callejón; Sur, con tierras de José Roig; y al Oeste, con tierras de Catalina Vives. **Limitada al resto sin enajenar por haberse segregado dos porciones en cabida total de 214,65 metros cuadrados, segun notas puestas al margen de la 5ª.**

Servidumbre a favor: sobre la porción que resta a la enagenante se crea una servidumbre perpetua de camino de rueda de doce palmos de ancho desde el día veinticuatro de junio al veintinueve de septiembre, y de senda de tres palmos de ancho durante el resto del año, a favor de la finca 3.581 de Pollença, la misma que arrancará en el camino del antiguo y del moderno cementerio y terminará a la tierra dominante, según la inscripción 1ª de la citada finca, en virtud de la escritura otorgada el dieciocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho, ante el Notario de Pollença, don Gabriel Ribas.

Referencia Catastral: 1843846EE0114S0001YU
Finca no coordinada con Catastro

No consta si la finca no ha sido sometida a actividades potencialmente contaminantes y a procesos de contaminación del suelo.

II.- Dominio.- Consta inscrita a favor de:

Don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en cuanto a una dieciocho ava parte indivisa cada uno de ellos, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el trece de agosto de dos mil uno ante el Notario de Palma don Alberto Ramón Herrán,

inscrita el catorce de marzo de dos mil cinco, que motivó la inscripción 7ª; don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en cuanto a una dieciocho ava parte indivisa por mitades indivisas, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el veintidós de septiembre de dos mil cuatro ante el Notario de Palma de Mallorca don Andrés Isern Estela, inscrita el veintiuno de abril de dos mil cinco, que motivó la inscripción 8ª; don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en cuanto a cuatro veintisiete avas partes indivisas cada uno de ellos, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el veinte de noviembre de dos mil diecisiete ante el Notario de Palma de Mallorca don Andrés Isern Estela, protocolo 2676, inscrita el doce de noviembre de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción 9ª; don **JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ**, con N.I.F. 43054907B, y doña **MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ**, con N.I.F. 43034298X, en cuanto a una cuarta parte indivisa cada uno de ellos, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno ante la Notario de Palma doña Blanca González Miranda y Sáenz de Tejada, protocolo 3039, inscrita el diecinueve de abril de dos mil veintitrés, que motivó la inscripción 10ª; y don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en cuanto a una veintisiete ava parte indivisa, por mitades indivisas, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil veinticuatro ante la Notario de Palma de Mallorca doña Blanca González Miranda Saenz de Tejada, protocolo número 1072, inscrita el veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, que motivó la inscripción 11ª; **vigentes, de dominio.**

III.- Cargas vigentes.- Que la finca de la que se certifica se halla gravada con las siguientes:

Al margen de la inscripción 9ª, aparece extendida nota de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

Al margen de la inscripción 10ª, aparece extendida nota de fecha diecinueve de abril de dos mil veintitrés, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

Al margen de la inscripción 11ª, aparece extendida nota de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

IV.- Asientos presentados al libro diario, pendientes de su inscripción o anotación definitiva:

En relación con esta finca se ha practicado con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro el Asiento 1016 del diario 2024 que literalmente dice así: "Doña Neus Guasch Guasch presenta a las 16:00, la escritura otorgada ante el Notario de Palma De Mallorca, Doña María Del Mar Urbano Rodríguez, autorizada el 11 de julio de 2024, número de protocolo 3.234, por la que Doña Maria Magdalena Ochogavía Seguí, Don Miguel Ochogavia Martorell, Don Jaime Ochogavía Colom, Don Juan Ochogavía Colom y Don Jaume Andreu Ochogavía Seguí, dueños de sus respectivas participaciones, de las siguintes fincas en término de Pollença, descritas bajo los números: 1.- Tierra llamada Castayó o Can Jordà; 2.- Porción de terreno que comprende parte del solar número 13 de la finca llamada La Corterada; y 3.- Tierra llamada Casteyó; por la que las citadas fincas quedarán afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación de la Unidad de Actuación- UNAC-15."

Se han cancelado por caducidad dos notas de afección fiscal, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

TODO LO DICHO, se halla conforme con el Registro, y asientos relacionados, no existiendo ningún otro vigente, que se refiera al dominio o posesión de la finca de que se certifica; así como tampoco a cargas sobre la misma en los Libros de Inscripciones ni en el Diario; expido la presente en Pollença.

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 la práctica de notificaciones asociadas y en su caso 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 públicoo 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.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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 ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANTONIO FERNÁNDEZ SEVILLA - NIF 10872736S Registrador de la Propiedad de Pollença con fecha 27 de septiembre de 2024

(*) C.S.V. : 207030993CEC6DED851E48219E317929ED0CDE97

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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

Registradores de España

REGISTRO DE LA PROPIEDAD POLLENÇA Antonio Fernández Sevilla

CERTIFICACIÓN

ANTONIO FERNANDEZ SEVILLA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA. ILLES BALEARS.

C E R T I F I C O:

QUE, a la vista de la anterior instancia, suscrita el veinticuatro de septiembre de dos mil veinticuatro por don Jaime Ochogavía Colom, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los índices y libros del archivo de mi cargo de los cuales resulta:

I.- Descripción.- Que la descripción de la finca número 27.356 de Pollença, clave IDUFIR 07030006945954, obra en la inscripción 4ª, cuya descripción literal es la siguiente:

URBANA: porción de terreno solar de forma triangular, de cabida **veintinueve metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados** que comprende una parte del solar señalado con el número 13 del plano de parcelación de la finca llamada **"La Corterada"**, en término de Pollença. Linda: mirando desde la calle **Reina María Cristina:** frente, con la misma; derecha, finca de finca de Andrés Ochogavia Palou, número 24 de la calle Reina María Cristina; izquierda, remanente de esta finca; y fondo, con propiedad de doña Catalina Oifre Vila número 9 de la calle Ermità Torrandell.

Referencia Catastral: 1843849EE0114S0001PU
Finca incorporada a Geobase
https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/07030006945954
Finca no coordinada con Catastro

No consta si la finca no ha sido sometida a actividades potencialmente contaminantes y a procesos de contaminación del suelo.

II.- Dominio.- Consta inscrita a favor de:

Don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, en una proporción del 13'8241%, don **MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL**, con N.I.F. 41334498W, en una proporción del 40'28%, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en una proporción del 13'8241%, por título de compra, según resulta de la escritura otorgada el cuatro de marzo de dos mil veinte ante la Notario de Palma de Mallorca doña Blanca González-Miranda Saenz de Tejada, protocolo número 542, inscrita el quince de enero de dos mil veintiuno, que motivó la inscripción 2ª; don **JAUME ANDREU OCHOGAVÍA SEGUÍ**, con N.I.F. 43054907B, en una proporción del 14'93%, y doña **MARIA MAGDALENA OCHOGAVÍA SEGUÍ**, con N.I.F. 43034298X, en una proporción del 14'93%, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno ante

la Notario de Palma doña Blanca González-Miranda Saenz De Tejada, protocolo número 3039, inscrita el diecinueve de abril de dos mil veintitrés, que motivó la inscripción 3ª; y don **JAIME OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43007016Y, en una proporción del 1'1059%, y don **JUAN OCHOGAVÍA COLOM**, con N.I.F. 43054908N, en una proporción del 1'1059%, por título de herencia, según resulta de la escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil veinticuatro ante la Notario de Palma de Mallorca doña Blanca González-Miranda Saenz De Tejada, protocolo número 1072, inscrita el dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, que motivó la inscripción 4ª; **vigentes, de dominio.**

III.- Cargas vigentes.- Que la finca de la que se certifica se halla gravada con las siguientes:

Esta finca se halla afecta durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación definitiva por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección, por la cantidad de 165´00 euros; según nota al margen de la inscripción 1ª, fechada el veintitrés de diciembre de dos mil veinte.

Esta finca se halla afecta durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación definitiva por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección, por la cantidad de 880´00 euros; según nota al margen de la inscripción 2ª, fechada el quince de enero de dos mil veintiuno.

Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha diecinueve de abril de dos mil veintitrés, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

Al margen de la inscripción 4ª, aparece extendida nota de fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

IV.- Asientos presentados al libro diario, pendientes de su inscripción o anotación definitiva:

En relación con esta finca se ha practicado con fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro el Asiento 1016 del diario 2024 que literalmente dice así: "Doña Neus Guasch Guasch presenta a las 16:00, la escritura otorgada ante el Notario de Palma De Mallorca, Doña María Del Mar Urbano Rodríguez, autorizada el 11 de julio de 2024, número de protocolo 3.234, por la que Doña Maria Magdalena Ochogavía Seguí, Don Miguel Ochogavia Martorell, Don Jaime Ochogavía Colom, Don Juan Ochogavía Colom y Don Jaume Andreu Ochogavía Seguí, dueños de sus respectivas participaciones, de las siguintes fincas en término de Pollença, descritas bajo los números: 1.- Tierra llamada Castayó o Can Jordà; 2.- Porción de terreno que comprende parte del solar número 13 de la finca llamada La Corterada; y 3.- Tierra llamada Casteyó; por la que las citadas fincas quedarán afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación de la Unidad de Actuación- UNAC-15."

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

TODO LO DICHO, se halla conforme con el Registro, y asientos relacionados, no existiendo ningún otro vigente, que se refiera al dominio o posesión de la finca de que se certifica; así como tampoco a cargas sobre la misma en los Libros de Inscripciones ni en el Diario; expido la presente en Pollença.

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 la práctica de notificaciones asociadas y en su caso 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 públicoo 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.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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 ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANTONIO FERNÁNDEZ SEVILLA - NIF 10872736S Registrador de la Propiedad de Pollença con fecha 27 de septiembre de 2024

(*) C.S.V. : 2070309961B7D319E62A4C0D9B68A3CA91921AE4

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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

ANNEX 2: FITXES CADASTRALS PARCEL·LES UNAC-15

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843845EE0114S0001BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SOR FLOR RICOMANA 22
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

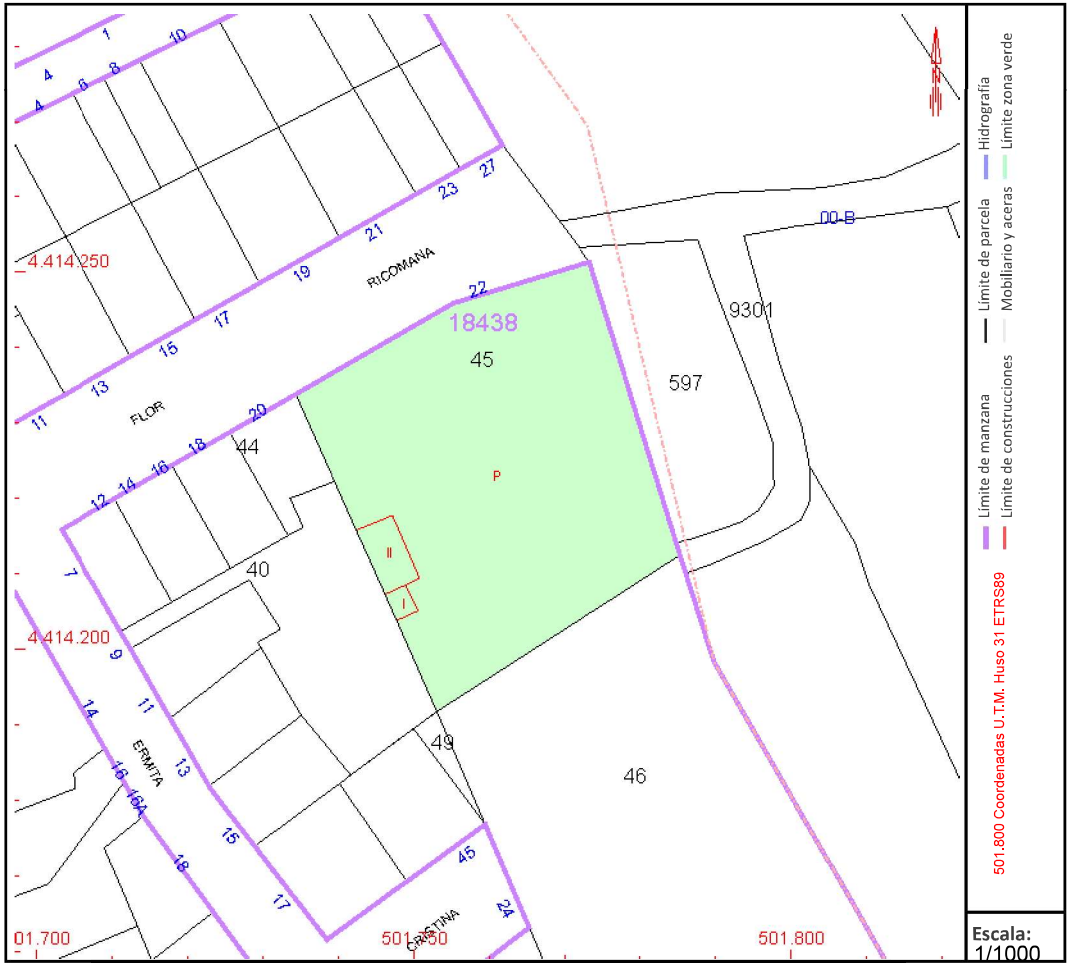
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 105 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	49
ALMACEN	1/01/00	49
SOPORT. 50%	1/00/00	7

PARCELA

Superficie gráfica: 1.781 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 2 de Julio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07042A001005970000SZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 1 Parcela 597

CASTELLO. POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

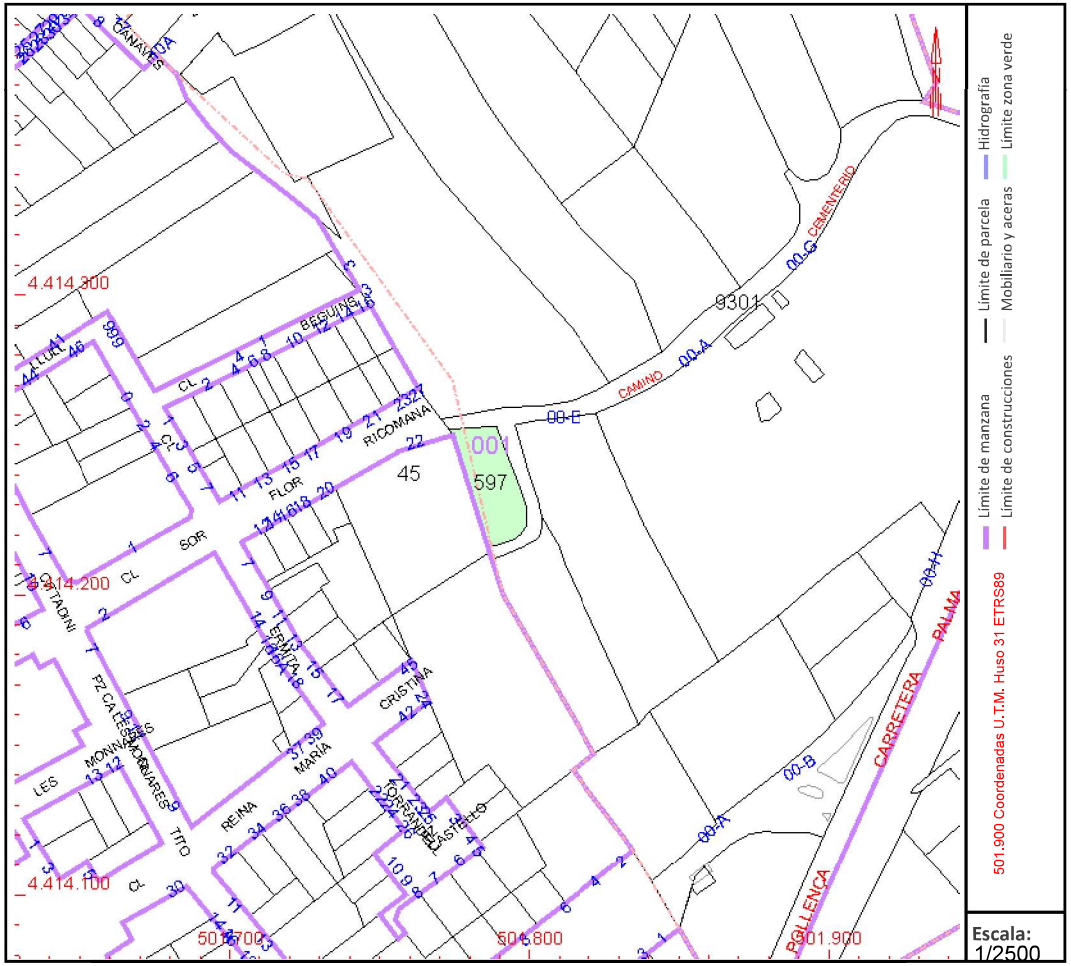
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	F- Frutales secano	02	593

PARCELA

Superficie gráfica: 593 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Martes , 2 de Julio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843846EE0114S0001YU

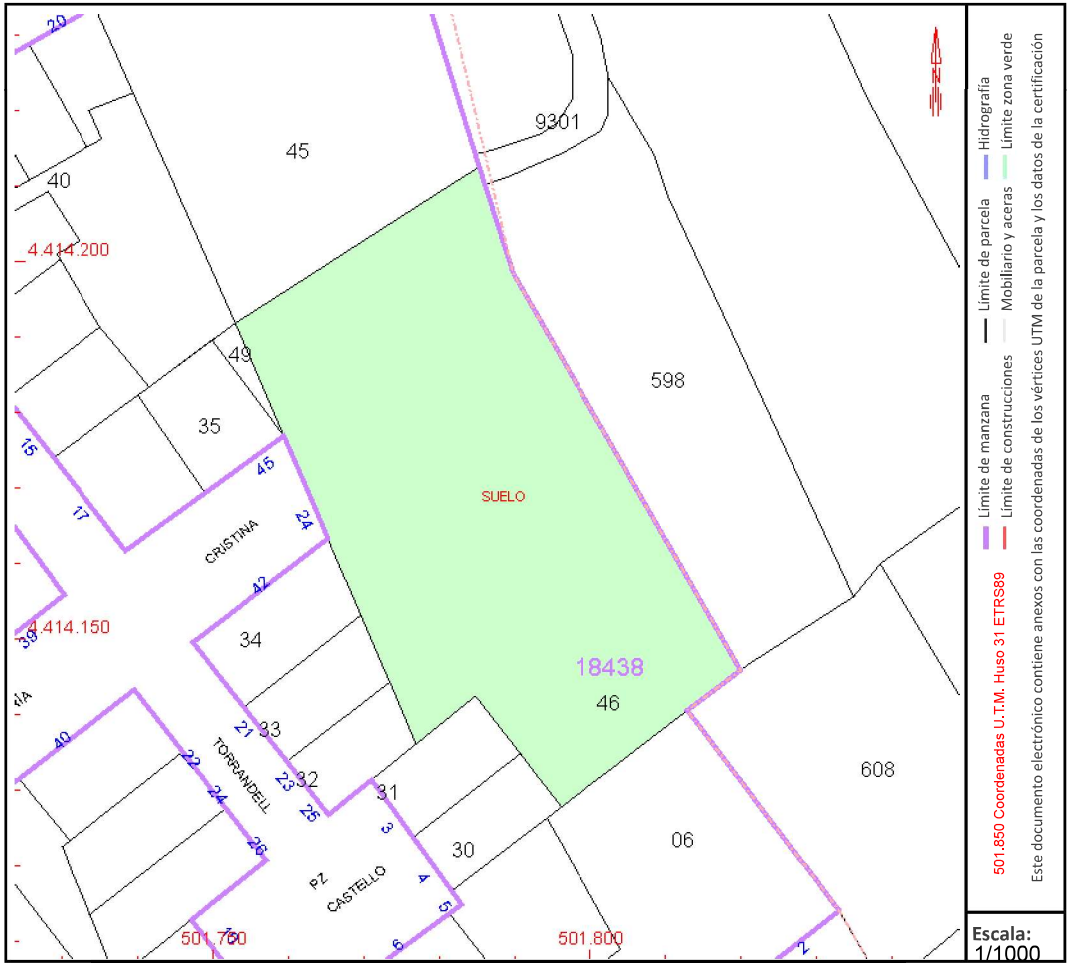
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SOR FLOR RICOMANA 24 Suelo
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.832 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 2 de Julio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07042A001005980000SU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS POLIGON 1 - RUSTEGA 598 Polígono 1 Parcela 598

CASTELLO. 07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 176 m2

Año construcción: 1989

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01/00/01	82
VIVIENDA	01/01/01	82
ALMACEN	01/00/02	12

CULTIVO

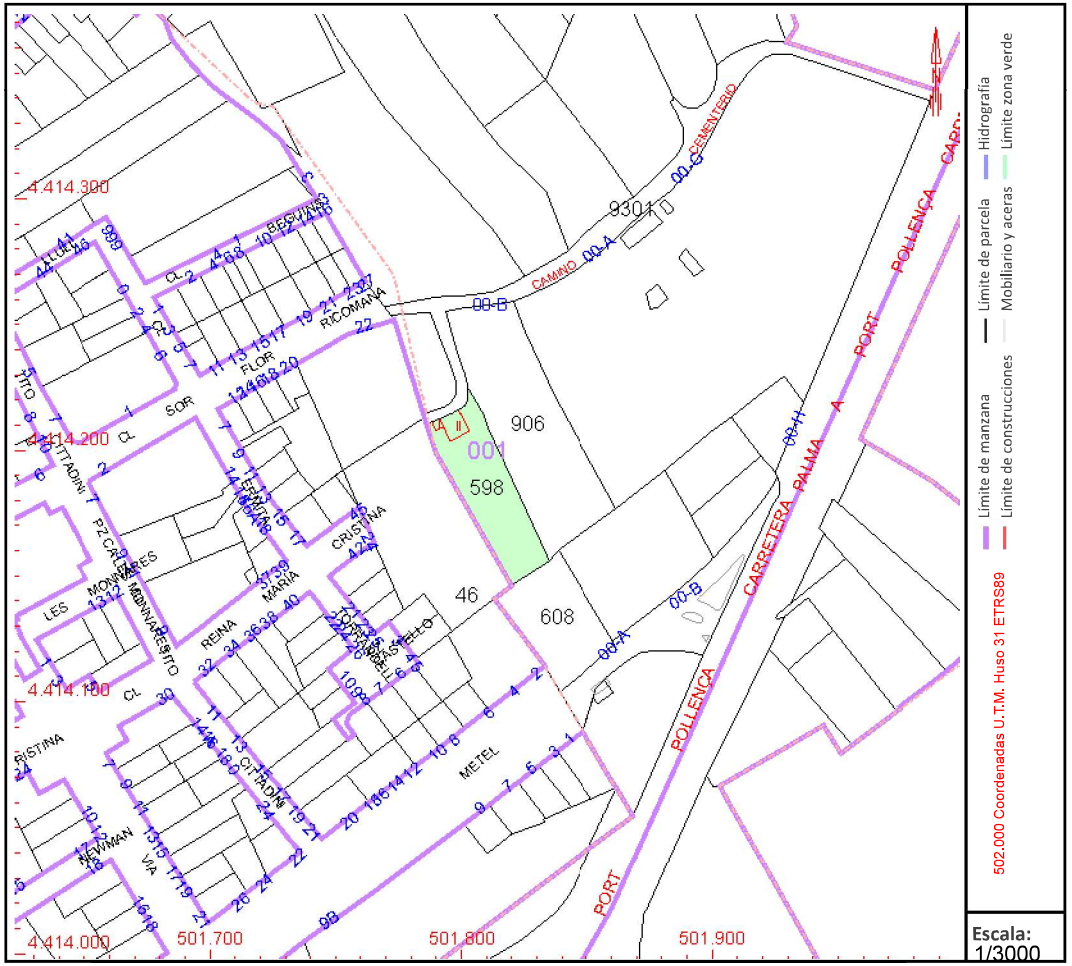
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	02	1.390

PARCELA

Superficie gráfica: 1.484 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 2 de Julio de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843849EE0114S0001PU

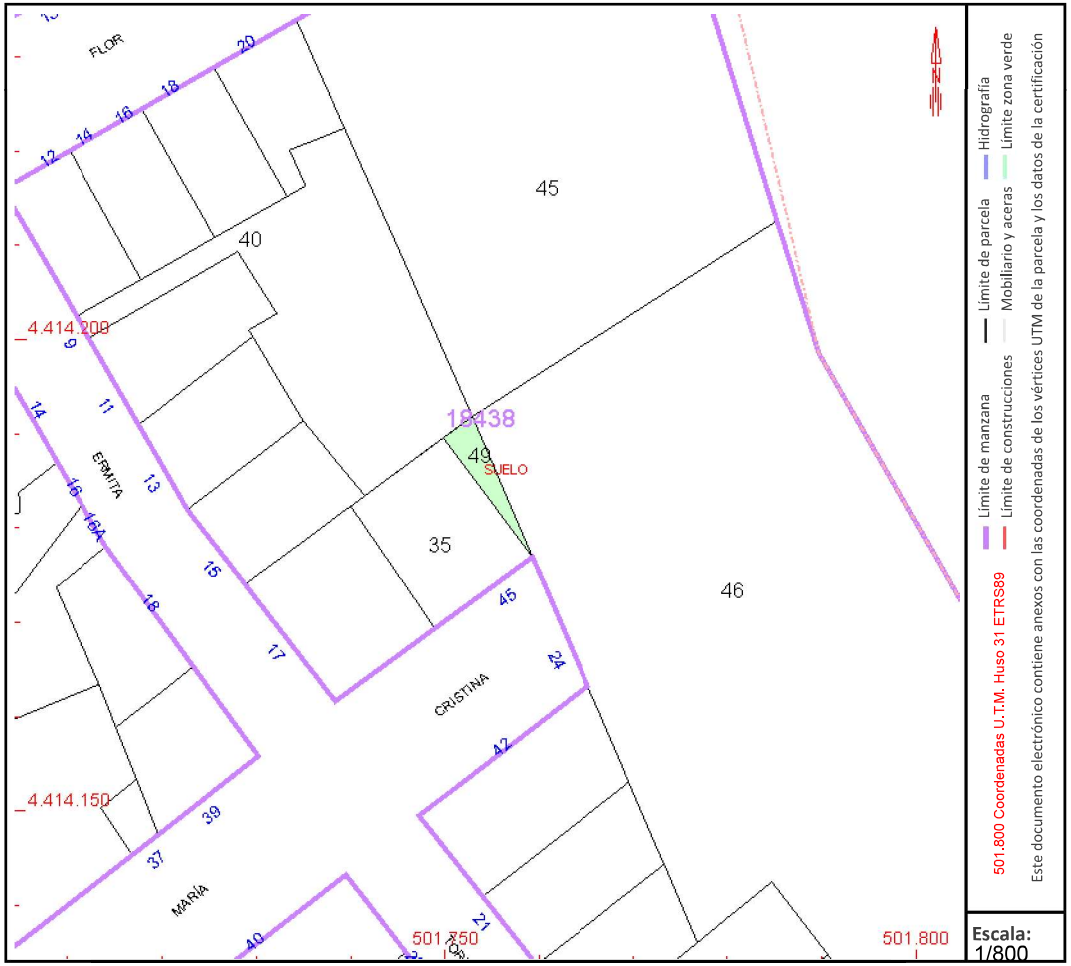
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REINA MARIA CRISTINA Suelo
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 30 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

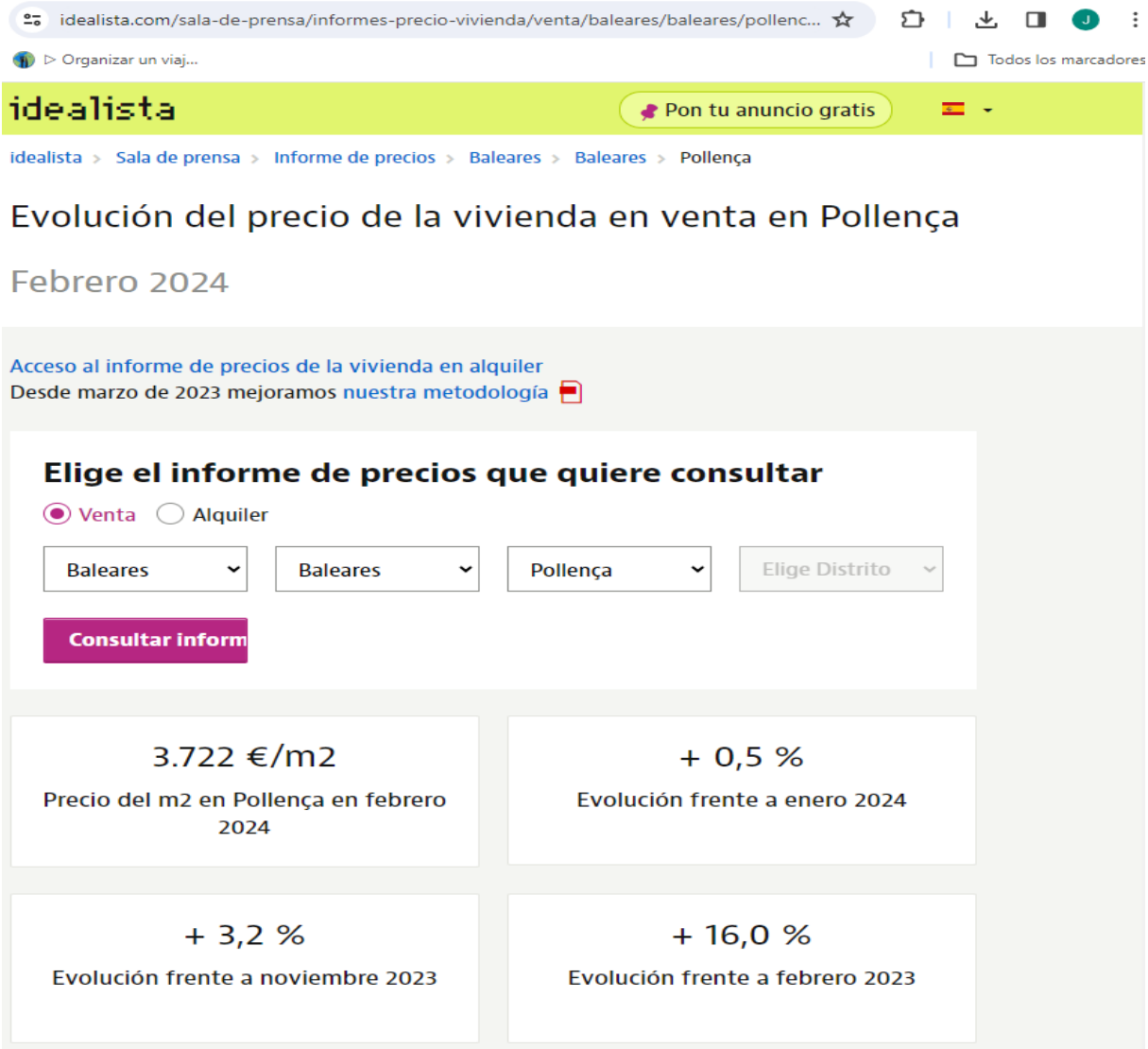
Martes , 2 de Julio de 2024

ANNEX 3: MOSTRES – ESTUDI DE MERCAT DEL VALORS DE VENTA

A3.1.- VALORS HABITATGES DE RENTA LLIURE (FEBRER 2024)

1.- ESTUDI DE MERCAT GENERAL POLLENÇA

https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/baleares/baleares/pollenca/



VALOR PREU MIG HABITATGE RENTA LLIURE GENERAL AL MIUNICIPI DE POLLENÇA

3.722,00 €/M² ST

MINORACIÓ 10% EN TRACTAR-SE DE'OFERTES I NO TRANSACCIONS EXECUTADES

3.349,80 €/M²

VALOR PREU HABITATGE RENTA LLIURE PROPOSAT: 3.300 €/M²ST

A la següent pàgina trobem un desglòs de preus mitjos en base als carrers limítrofs a la UNAC 15 on es visualitzar un valor menor a l'exposat.

En tant no s'han trobat mostres uniformes d'obra nova comparables amb el producte de la UNAC 15 es pren com a bo el valor de venta de 3.300,00 €/m² st.

2.- ESTUDI DE MERCAT DESGLOSSAT PER CARRERS LIMÍTROFS UNAC-15

ESTUDI DE MERCAT - MOSTRES LLOC WEB: *WWW.IDEALISTA.COM*

			BAREM BAIX	BAREM MIG	**BAREM ALT**
Carrer Sor Flor Ricomana	2.704,00	€ / m² st	2.137,00	2.420,50	**2.704,00**
Carrer de la Reina Maria Cristina	4.484,00	€ / m² st	3.544,00	4.014,00	**4.484,00**
Carrer de Cecili Metel	2.714,00	€ / m² st	2.145,00	2.429,50	**2.714,00**
Preu Venta Mig entorn UNAC-15:	**3.300,67**	**€ / m² st**	2.608,67	2.954,67	**3.300,67**
Preu Venta Mig entorn UNAC-15 (Minorat un 10%):	**2.970,60**	**€ / m² st (*)**			

(*) L'estudi es centra en els tres carrers colindants de la UNAC-15 en base a les valoracions en el barem "ALT" (atesa la poca oferta de sòl existent) i minoratun 10% en tractar-se d'ofertes de venta i no en transaccions realment executades.

https://www.idealista.com/vendorleads/valuation/84433453-e2fd-479a-aed4-bb6734c4e137

https://www.idealista.com/vendorleads/valuation/0f29ec4a-f6c3-4e82-a541-39948641066d

https://www.idealista.com/vendorleads/valuation/090be2e9-486b-4893-83a9-45571ca134ee

idealista

Pon tu anuncio gratis

Tu valoración está lista

Carrer Cecili Metel, 20, Pollensa · Planta intermedia, Puerta a · 100m² construidos

Valor estimado de venta	Valor estimado de alquiler
240.801€	**1.296€**
mínimo **214.545€** - máximo **271.439€**	mínimo **1.160€** - máximo **1.408€**

Valor de mercado del inmueble estimado el 08/03/2024 a partir de la ubicación, uso, superficie y año de construcción que figuran en los datos oficiales de catastro. En ningún caso podrá ser considerado una tasación oficial. idealista no se hace responsable del uso y decisiones que se tomen utilizando esta información, ya que es meramente orientativa.

A3.2.- VALORS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 157
18 de novembre de 2023
Fascicle 285 - Sec. III. - Pàg. 56902

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

11055 ***Acord del Consell de Govern de 17 de novembre de 2023 pel qual s'aprova l'actualització dels preus màxims de venda i lloguer d'habitatge protegit establerts en l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, així com la determinació dels preus màxims de venda i lloguer dels habitatges de preu limitat, creats mitjançant el Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge***

ANNEX 1

Preus màxims actualitzats d'habitatge protegit i habitatge de preu taxat

— Habitatges protegits i habitatges de preu taxat de nova construcció

Preus màxims d'habitatge protegit en venda, en €/m^2 útil

	Règim general			
	Etiqueta energètica A	Etiqueta energètica B	Etiqueta energètica C-D	Etiqueta energètica E
Municipi A	2.743,94	2.647,13	2.434,53	2.241,06
Municipi B	2.287,47	2.190,66	1.978,06	1.784,59
Municipi C	2.059,24	1.962,43	1.749,82	1.556,36

Taula 11

1.- RESUM CONCEPTES DE SÚPERFÍCIE SEGONS A.C.G. 17-N i INSTRUCCIÓ 2/2018

STE Superfície Total Edificable (inclou p/p d'elements comuns
SC Superfície Construïda
STE Superfície Útil

STE = SC x 1,15 >> *STE = (SU x 1,18) x 1,15* >> *STE = SU x 1,357* >> **SU =STE / 1,357**
SC= SU x 1,18 >> *SU = SC/1,18*

2.- RESUM TAULES DE PREUS A.C.G. 17-N

		PREU €/M² S.U.	PREU €/M² S.T.E.
TAULA 11	**PREUS MÀXIMS D'HABITATGE PROTEGIT EN VENDA, EN €/M² ÚTIL**		
	MUNICIPI A / ETIQUETA ENERGÈTICA A	**2.743,94**	**2.022,06**

GRUP A: Alaior, Alcudia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger,Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Es Migjorn, Escorca, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca, Llubí, Llucmajor, Maó, Marratxí, Montuïri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Josep, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

GRUP B: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Consell, Costitx, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, San Joan de Labritja, Sencelles, Sineu.

GRUP C: Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan, Vilafranca.

GOIB CONSELLERIA MOBILITAT I HABITATGE

ANNEX 4: VALORACIÓ D'INDEMNITZACIONS

Per a la valoració de l'immoble a enderrocar es pren el valor de la taxació aportada i acceptada per la totalitat dels propietaris dels terrenys inclosos a la UNAC-15.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CERTIFICA

Que con fecha 23/05/2024 ha emitido el informe de tasación realizado porCLAUDIO ANDRADE SIRER, ARQUITECTO colegiado con el número 360783 en el Colegio C.O.A. de BALEARES como técnico facultativo, solicitado por PARTICULAR PERSONA FISICA, a instancias de JAIME OCHOGAVIA COLOM, referenciado con nº 2024-000270-01-05 ha sido efectuada en base a los criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles yde determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero sin atender estrictamente a sus exigencias y por tanto no podrá ser utilizada para finalidad hipotecaria ni de garantía. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 deoctubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007. El Valor de tasación del inmueble Vivienda Unifamiliar Adosada situado en Calle Sor Flor Ricomana, Nº 22 de Pollença, Baleares, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método del Costeestablecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO, correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscrip.
POLLENÇA 1 / 0	82	881	76	1355	11

IDUFIR

DENOMINACIÓN	Nº IDENTIFICACIÓN
Adosado	07030000318839

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Adosado	
Adosado	1843845/EE0114S/0001/BU
	07042A0/0100597/0000/SZ

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	1843845/EE0114S/0001/BU
Finca 2	07042A0/0100597/0000/SZ

El titular registral en el momento de la tasación es DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
Propietario: MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
% Propiedad real: 100,00
% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio, todo ello según la documentación registral dela que se ha dispuesto para realizar la valoración.
Visitada el inmueble por CLAUDIO ANDRADE SIRER por última vez el día 8 de Mayo

Fecha de visita: 8 de Mayo de 2024	Tasador	Controlador	El Consejero Delegado
Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2024			
Fecha límite de validez: 23 de Noviembre de 2024	Fdo. Claudio Andrade Sirer	Fdo. Nieves Echarri Iribarren	Fdo. Octavio Claro Izaguirre

Este certificado de tasación carece de validez sin el sello y la firma de TASALIA S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial del Certificado y/o del Informe de Valoración
inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

CERTIFICADO DE TASACIÓN

de 2024, se encuentra actualmente en uso, y que a la fecha que se indica en elinforme tiene un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

152.054,80 € (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CENT.)

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Residencial Adosado			
1355	Adosado	120,95 m²	147,5 m²	152.054,80 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 152.054,80 €

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valoresderivados de los mismos que a continuación se detallan:

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	SUELO	SEGURO (1)	SEGURO (2)
	Residencial Adosado				
1355	Adosado	152.054,80	- - -	152.054,80	253.422,70

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).
(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Limitaciones al dominio:SERVIDUMBRE DE PASO.

OBSERVACIONES REGISTRALES

Se adjunta información Catastral descriptiva y gráfica al presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[DIF2][A1]] Se ADVIERTE que existen elementos o inmuebles construido sobre la finca, no inscritos registralmente, que se han considerado en la valoración al ser acordes con la normativa urbanística vigente. Se recomienda su correcta inscripción.

[[OTRX][A1]] Otras advertencias.No afecta al valor de tasación. Este informe Anula y Sustituye al emitido con fecha 23 de mayo de 2024 y número de expediente 2024-000270-01-03 por error en el número de finca registral.

Se advierte que por indicación expresa del solicitante es objeto de valoración únicamente la construcción existente en función de sus calidades, terminaciones y estado de conservación general, no se valora el suelo.

Fecha de visita: 8 de Mayo de 2024	Tasador	Controlador	El Consejero Delegado
Fecha de emisión: 23 de Mayo de 2024			
Fecha límite de validez: 23 de Noviembre de 2024	Fdo. Claudio Andrade Sirer	Fdo. Nieves Echarri Iribarren	Fdo. Octavio Claro Izaguirre

Este certificado de tasación carece de validez sin el sello y la firma de TASALIA S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial del Certificado y/o del Informe de Valoración
inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ADVERTENCIAS GENERALES

En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio (fincas catastrales 1843845EE0114S0001BU y 07042A001005970000SZ)

Certificado emitido por TASALIA Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el Nº 4.383 en fecha 18 de Abril de 1990, miembro de ATASA (Asociación Profesional de sociedades de Valoración Españolas).

Este certificado consta de 3 páginas y debe presentarse conjuntamente para que tenga validez

LLUCHMAJOR a 23 de Mayo de 2024.
(La validez de este certificado expira el 23 de Noviembre de 2024)

Fecha de visita:
8 de Mayo de 2024

Fecha de emisión:
23 de Mayo de 2024

Fecha límite de validez:
23 de Noviembre de 2024

Tasador	Controlador	El Consejero Delegado
Fdo. Claudio Andrade Sirer	Fdo. Nieves Echarri Iribarren	Fdo. Octavio Claro Izaguirre

Este certificado de tasación carece de validez sin el sello y la firma de TASALIA S.A. Queda prohibida la reproducción total o parcial del Certificado y/o del Informe de Valoración
inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

INFORME DE TASACIÓN
Exp. nº 2024-000270-01-05

ELEMENTO: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Emplazamiento
Calle SOR FLOR RICOMANA, Nº 22

Término Municipal
07460 - POLLENÇA

Provincia: Baleares

Pais: España

Solicitante: PARTICULAR PERSONA FISICA (SUC. 6666)

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Indice

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

0. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
- 0.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
- 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
- 0.3.- FINALIDAD

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
- 1.1.- LOCALIZACIÓN

2. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3. LOCALIDAD Y ENTORNO
- 3.1.- LOCALIDAD
- 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

4. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
- 4.1.- SUPERFICIES
- 4.2.- DESCRIPCIÓN
- 4.3.- INFRAESTRUCTURAS

5. DATOS DEL EDIFICIO
- 5.1.- LOCALIZACIÓN
- 5.2.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
- 6.1.- DESCRIPCIÓN
  - 6.1.1.-CONJUNTO
  - 6.1.2.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
  - 6.1.3.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
  - 6.1.4.-DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE
- 6.2.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
  - 6.2.1.-ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
  - 6.2.2.-ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN
  - 6.2.3.-INSTALACIONES ESPECÍFICAS
- 6.3.- SITUACIÓN ACTUAL
- 6.4.- ANTIGÜEDAD

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9. ANÁLISIS DE MERCADO
- 9.1.- OFERTA

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

9.2.- DEMANDA
9.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
9.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO
10.2.- VALOR DE SEGURO
10.3.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS

11. VALORES DE TASACIÓN

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13. OBSERVACIONES

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- Fotografía aérea
- Plano de provincia
- Plano de municipio
- Plano de entorno
- Fachada
- Vista interior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista exterior del inmueble

0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

0.1.-IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por TASALIA Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el Nº 4.383 en fecha 18 de Abril de 1990, miembro de ATASA (Asociación Profesional de sociedades de Valoración Españolas).

0.2.-DATOS DEL SOLICITANTE

JAIME OCHOGAVIA COLOM con domicilio en Cl/MAZAGAN.NR 22, 07014 - Baleares (PALMA DE MALLORCA), NIF: 43007016Y

0.3.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA para DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO.
Siendo la Entidad Solicitante : PARTICULAR PERSONA FISICA (Suc. 6666)

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

Esta valoración no cumple con la Normativa ECO al no tener por objeto ni finalidad ninguna de las contempladas en el Art. 2.a. de la Orden ECO/805/2003, realizándose con la metodología aplicada y aceptada habitualmente en la práctica profesional para este tipo de valoraciones.

1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
Estado del inmueble: Terminado

1.1.-LOCALIZACIÓN

Calle SOR FLOR RICOMANA, Nº 22

MUNICIPIO

07460 POLLENÇA PROVINCIA Baleares

Según la descripción registral la finca indicada en el presente informe se describe como Tierra de labor, secana, con higueras y una casa enclavada, sita en término de Pollença, contigua al cementerio rural de la misma, llamada CASTAYO, y también CAN JORDA.

Según copia parcial adjunta del PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.: 15 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE POLLENÇA, la finca registral indicada en el presente informe está compuesta por las entidades catastrales 1843845EE0114S0001BU y 07042A001005970000SZ.
Correspondería delimitar expresamente a través de coordenadas georeferenciadas a qué parcelas catastrales corresponden e inscribir en el Registro de la Porpiedad.

Por indicación expresa del solicitante es objeto de valoración únicamente la construcción existente en función de sus calidades, terminaciones y estado de conservación general, no se valora el suelo.

Se trata de Vivienda unifamiliar adosada en zona urbana de la población. Se accede a través del número 22 de la calle Sor Flor Ricomana de Pollença.

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000001355	445	3644	95	8
Finca 2	0000001355	445	3644	95	8

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	1843845/EE0114S/0001/BU
Finca 2	07042A0/0100597/0000/SZ

2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

No Plan o Proyecto de expropiación
Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
No procedimiento de expropiación
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitec.
Correspondencia con finca catastral
No Resolución Admini que implique exprop
No incoado exped. que implique expropiac

Identificación física del inmueble mediante inspección ocular, con comprobaciones de su descripción registral y superficie

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple
Documentación catastral
Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.-LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Nucleo urbano autónomo.
OCUPACIÓN LABORAL: La actividad laboral es variada.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

TIPIFICACIÓN URBANA: El tipo de entorno es urbano periférico.
USO CARACTERÍSTICO: El uso característico del entorno es residencial.
NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: El nivel de renta del entorno es medio.

POBLACIÓN

POBLACION DE DERECHO: 17.279
EVOLUCION DE LA POBLACION: La tendencia de evolución de la población es creciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

DESARROLLO: El desarrollo del entorno es rápido.
CONSOLIDACIÓN: El nivel de consolidación del entorno es medio-bajo.
ANTIGÜEDAD: La antigüedad media de los edificios se encuentra entre 50 y 75 años.
RENOVACIÓN: El nivel de renovación es medio.

3.2.-ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

UBICACIÓN DEL ENTORNO RESPECTO LOCALIDAD: El entorno se encuentra en el nivel medio de la localidad.
UBICACIÓN INMUEBLE RESPECTO ENTORNO: La ubicación del inmueble se encuentra en nivel medio del entorno.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: El acceso se encuentra pavimentado.
ALCANTARILLADO: Existe conexión a la red general de alcantarillado.
SUMINISTRO DE AGUA: Existe red general de suministro de agua.
SUMINISTRO DE LUZ: Suministro de electricidad a través de conexión a la red general.
GAS CANALIZADO: No dispone de conexión a la red de gas canalizado.
SERVICIO TELEFÓNICO: Dispone de conexión telefónica.
ALUMBRADO PÚBLICO: El alumbrado público es suficiente.
CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS: La conservación de infraestructuras es mediana.
CALIDAD INFRAESTRUCTURAS: La calidad de las infraestructuras es mediana.

EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: Equipamientos comerciales suficientes.
ESCOLAR: Equipamientos escolares suficientes.
DEPORTIVO: Equipamientos deportivos suficientes.
ASISTENCIAL: Equipamientos asistenciales suficientes.
LÚDICO: Equipamientos lúdicos suficientes.
APARCAMIENTO SUPERFICIE: Aparcamientos en superficie suficientes.
ZONAS VERDES: Equipamientos deportivos abundantes.
OTROS EQUIPAMIENTOS: Ninguno

COMUNICACIONES

RED COMUNICACIÓN VIARIA: Las comunicaciones viarias son múltiples.
TRANVÍA: No existe parada.
AUTOBUSES: Servicio de autobuses interurbanos.
METRO: No existe parada.
FERROCARRIL: No existe estación de ferrocarril.
AEROPUERTO: No existe aeropuerto.
PUERTO MARÍTIMO: No existe puerto marítimo.
APARCAMIENTO PÚBLICO: Existe aparcamiento público.
OTRAS SERVICIOS COMUNICACIONES: Ninguno

4 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

4.1.-SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
- - -	2.374 m²	2.663 m²	- - -	2.374 m²

4.2.-DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. El inmueble está conformado por una finca registral y dos entidades catastrales independientes.
A efectos de valoración se adopta la suma de las superficies de las dos entidades catastral, al ser la más restrictiva entre superficie catastrao y superficie registral.

4.3.-INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. Se trata de un terreno urbanizado en parte y otro rústico.

5 DATOS DEL EDIFICIO

5.1.-LOCALIZACIÓN

Calle SOR FLOR RICOMANA, Nº 22
07460 - POLLENÇA
BALEARES

5.2.-CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Tercer Orden	Baja	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1940	0	0

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: 3.020308900 y: 39.878169100	2

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.-DESCRIPCIÓN

6.1.1.-CONJUNTO

Vivienda unifamiliar adosada, desarrollada en dos plantas sobre rasante.

6.1.2.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipologías: Vivienda unifamiliar

6.1.3.-DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UBICACIÓN: Exterior
CALIDAD GENERAL: Sencilla

6.1.4.-DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Planta Baja	Salón, dormitorio, comedor, baño, cocina y almacén.

Planta Primera	Distribuidor y cuatro dormitorios.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Estimada	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Residencial Adosado						
Adosado	120,95	147,50	147,50	1,22	105,00	147,50

DESGLOSE DE SUPERFICIES

I.- SUPERFICIE REGISTRAL:
No consta.

II.- SUPERFICIE CATASTRAL:
Sup. construida: 105 m²

III.- SUPERFICIE COMPROBADA:

Sup. útil planta baja:	63,74 m²	(Construida:	77,70 m²)
Sup. útil planta piso:	57,21 m²	(Construida:	69,80 m²)
Sup. útil total:	120,95 m²	(Construida total:	147,50 m²)

6.2.-CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

6.2.1.-ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

6.2.2.-ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Salón	Cemento	Pintura	Viguería vista, pintura
Dormitorio	Cemento	Pintura	Viguería vista, pintura
Comedor	Cemento	Pintura	Viguería vista, pintura
Baño	Gres	Pintura y alicatado	Viguería vista, pintura
Cocina	Gres	Pintura y alicatado	Viguería vista, pintura
Almacén	Cemento	Pintura	Viguería vista, pintura

PLANTA PRIMERA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Distribuidor	Cemento	Pintura	Viguería vista
Dormitorio	Cemento	Pintura	Viguería vista

CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERÍA: Madera
ACRISTALAMIENTO: Sencillo.

CARPINTERÍA INTERIOR

CARPINTERÍA: Madera

6.2.3.-INSTALACIONES ESPECÍFICAS

CALEFACCIÓN. No dispone
AGUA CALIENTE. Dispone
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Fontanería empotrada y aparatos sanitarios de calidad sencilla.
PORTERO AUTOMÁTICO. No dispone
SEGURIDAD. No dispone
TELÉFONO. No dispone
AIRE ACONDICIONADO. No dispone

6.3.-SITUACIÓN ACTUAL

El estado de conservación general se considera medio-bajo.

6.4.-ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Residencial Adosado			
Adosado	1.940	- - -	Residencial/100

.- Antigüedad según catastro

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

ORDENANZA REGULADORA. PGOU de Pollença (27/05/94)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. Zona I2 (Intensiva 2)
CONDICIONES URBANÍSTICAS EN ORDENANZA. Sup. mínima de parcela: 150 m²
Fachada mínima: 9 m
Nº de plantas: 4
AFECCIONES URBANÍSTICAS. No se han considerado afecciones urbanísticas.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Propietario: MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL Tipo de Propiedad: Pleno Dominio % Propiedad real: 100,00 % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Ocupante:	
Título de ocupación:	Propietario

Según la documentación registral aportada el inmueble presenta las siguientes cargas:

Servidumbre perpetua de camino de rueda.

CARGAS	IMPORTE	NIF
SERVIDUMBRE DE PASO	- - -	

9 ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.-OFERTA

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: El tipo de oferta existente es del mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA OFERTA: El volumen de la oferta es medio.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: La evolución de la oferta es estable.
CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: La concordancia entre la oferta y el inmueble valorado es media-alta.

9.2.-DEMANDA

TIPO DE DEMANDA EXISTENTE: El tipo de demanda existente es del mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA DEMANDA: El volumen de la demanda es medio.
EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA.RITMO DE VENTAS: El ritmo de ventas es estable.
CONCORDANCIA DEMANDA/INMUEBLE VALORADO: La concordancia entre la demanda y el inmueble es media-alta.
TIEMPO DE COMERCIALIZACION: El tiempo de comercialización es estable.

9.3.-INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

UNITARIO MERCADO PRIMARIO: No procede
UNITARIO MERCADO SECUNDARIO: No procede.

9.4.-EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

RELACIÓN OFERTA/DEMANDA: En el mercado la oferta y la demanda se encuentran equilibradas.
REVALORIZACION: Existe expectativa de revalorización.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

10.1.-CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (€/m²)

MÉTODO DEL COSTE

USO	REPERC.	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Adosado							
Adosado	- - -	1.456,03	262,09	- - -	40,0	- - -	1.030,88

591
OBSERVACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTE

A.- VALOR DEL SUELO
Por solicitud expresa del cliente no se valora el suelo, solo la construcción existente, de acuerdo a sus calidades y terminaciones.

VALOR DE LA EDIFICACIÓN:

VALOR DE LA EDIFICACIÓN: El valor de la edificación se obtendrá de la siguiente fórmula:

VALOR DE EDIFICACIÓN = COSTE EJECUCIÓN MATERIAL + 13 % (GASTOS GENERALES EMPRESA) + 6 % (BENEFICIO INDUSTRIAL) + 12% (HONORARIOS TÉCNICOS)

DEFINICIÓN Y ANÁLISIS DE LOS CONCEPTOS DEL VALOR DE LA EDIFICIACIÓN:

- COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM): El coste de ejecución material de la edificación es el resultado de multiplicar la superficie total del inmueble expresada en m2, por el precio unitario corregido de la edificación (PUC) expresado en euros. Esto es, CEM=SUPERFICIE TOTAL X PUC

- PRECIO UNITARIO CORREGIDO (PUC): El PUC se obtendrá por aplicación de la fórmula siguiente:

PUC=VUP x Coeficiente por antigüedad x Coeficiente por tipología/uso x Coeficiente por estado de conservación x Coeficiente por construcción ejecutada x coeficiente de calidad

- VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP): El valor de partida unitario o precio unitario, que varía cada año, se obtiene de la tabla de costes de la construcción tipo de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, confeccionada por el COAIB y que se facilita, a modo orientativo y para uso interno del colectivo de Arquitectos de las Illes Balears, como índice de referencia a efectos de obtener el Presupuesto de Ejecución Material de las obras que tengan que ejecutar. Esta cantidad se expresa en la unidad monetaria de euros/m2 de obra realizada. Este valor que se toma como referencia el mes de mayo de 2024 asciende a 591,09 €/m2.

De acuerdo con las tablas reflejadas en la Norma 13 del R.D. 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (B.O.E. de 22 de julio), considerando la antigüedad del inmueble y la categoría del mismo, corresponde un coeficiente por antigüedad del 0,63 para el uso residencial (vivienda)

- V.U.P. mayo 2024 = 591,09 €/m2

- Coeficiente Tipología: 2.30

- Coeficiente de construcción ejecutada: 1.00

- Coeficiente de calidad: 0.90

- GASTOS GENERALES, BENEFICIO INDUSTRIAL Y HONORARIOS TÉCNICOS

El 13% de gastos generales de empresa está establecido en el artículo 131.1 a del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (BOE de 26 de octubre).

El 6% de beneficio industrial viene establecido en el artículo 131.1 b del citado Real Decreto 1098/2001.

CEM = 591,09 x 2,3 x1 x 0,9 = 1.223,56 €/m²
CEC = 1.223,56 €/m² + (13% GG + 6% BI) CEM = 1.456,03 €/m²

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

mantenimiento a través del tiempo.

10.2.-VALOR DE SEGURO

El Artículo 10 del Real Decreto 716/2.009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1.981 de 25 de marzo sobre Regulación del Mercado Hipotecario, establece que:

Los bienes sobre los que se constituya la hipoteca deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El valor a efectos de seguro asciende a CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CENT. (152.054,80 €).

10.3.-RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

Debido a que por indicación expresa del solicitante se debe valorar solo la construcción existente, sin el valor del suelo, se descarta el Método de comparación.

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	SUELO	SEGURO (1)	SEGURO (2)
	Residencial Adosado				
1355	Adosado	152.054,80		152.054,80	253.422,70
TOTAL		152.054,80		152.054,80	253.422,70

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).
(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Adosado					
Adosado	C	147,50	1.030,88	152.054,80	152.054,80

Método (M):
(C): Coste

TOTAL **152.054,80 €**

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[DIF2][A1]] Se ADVIERTE que existen elementos o inmuebles construido sobre la finca, no inscritos registralmente, que se han considerado en la valoración al ser acordes con la normativa urbanística vigente. Se recomienda su correcta inscripción.

[[OTRX][A1]] Otras advertencias.No afecta al valor de tasación. Este informe Anula y Sustituye al emitido con fecha 23 de mayo de 2024 y número de expediente 2024-000270-01-03 por error en el número de finca registral.

Se advierte que por indicación expresa del solicitante es objeto de valoración únicamente la

construcción existente en función de sus calidades, terminaciones y estado de conservación general, no se valora el suelo.

En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio (fincas catastrales 1843845EE0114S0001BU y 07042A001005970000SZ)

13 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones: Según copia parcial adjunta del PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.: 15 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE POLLENÇA, la finca registral indicada en el presente informe está compuesta por las entidades catastrales 1843845EE0114S0001BU y 07042A001005970000SZ. Correspondería delimitar expresamente a través de coordenadas georeferenciadas a que parcelas catastrales corresponden e inscribir en el Registro de la Propiedad.

La documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante TASALIA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.

El uso de este informe se halla restringido única y exclusivamente para uso del solicitante, sus representantes o terceros interesados, (supuesto que la finalidad sea garanía hipotecaria de créditos o préstamos, respecto de las entidades a las que se dirija) y para la finalidad indicada en el informe, no pudiendo ser objeto total o parcial de reproducción, transmisión, otro uso o tratamiento sin la autorización de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

En documentación registral no consta el vivienda tasada. A efectos de valoración se adopta la superficie real comprobada.

De los valores obtenidos del presente informe, se deberá deducir, en sus casos, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado, por no estar incluidas en la documentación utilizadas, aportadas o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Según RD 716/2009 establece en su art. 10, que los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. Debido a la finalidad de este informe, no procede su estimación.

Considerando el principio de temporalidad, la validez de este informe tendrá una duración de SEIS MESES, transcurridos los cuales sería preciso una actualización del mismo.

Los datos personales que constan en el fichero de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., tienen el fin exclusivo de soportar el contenido de informe, o gestiones que del mismo puedan derivarse. En todo caso, el propietario de los datos puede ejercitar los derechos reconocidos en la normativa vigente sobre Protección de Datos incluidos en la Ley orgánica 15/1999 de 13 de diciembre.

14 FECHA DE EMISION CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe escrito consta de 16 páginas. Fecha limite de validez: 23 de Noviembre de 2024,

Fecha de visita: 08/05/2024 Fecha del informe: 23/05/2024 Tasador visitante: CLAUDIO ANDRADE SIRER Tasador informante: CLAUDIO ANDRADE SIRER	Firma Tasador Informante

Sello de la Sociedad

TASALIA Sociedad de Tasación, S.A.
Inscrita en el registro de Sociedad de Tasación del Banco de España con el nº 4.383 con fecha de 18 de abril de 1990

Octavio Claro Izaguirre
Fdo: El Consejero Delegado

15 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- No se adjunta

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- Fotografía aérea
- Plano de provincia
- Plano de municipio
- Plano de entorno
- Fachada
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista interior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista exterior del inmueble
- Vista exterior del inmueble

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Fachada

Vista interior del inmueble

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista interior del inmueble

Vista interior del inmueble

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista interior del inmueble

Vista interior del inmueble

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista interior del inmueble

Vista interior del inmueble

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista interior del inmueble

Vista interior del inmueble

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista exterior del inmueble

Vista interior del inmueble

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista exterior del inmueble

Vista exterior del inmueble

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista exterior del inmueble

Vista exterior del inmueble

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Nº DE EXP.: 2024-000270-01-05

DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

Vista exterior del inmueble

Vista exterior del inmueble

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Fotografía aérea

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Plano de provincia

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Plano de municipio

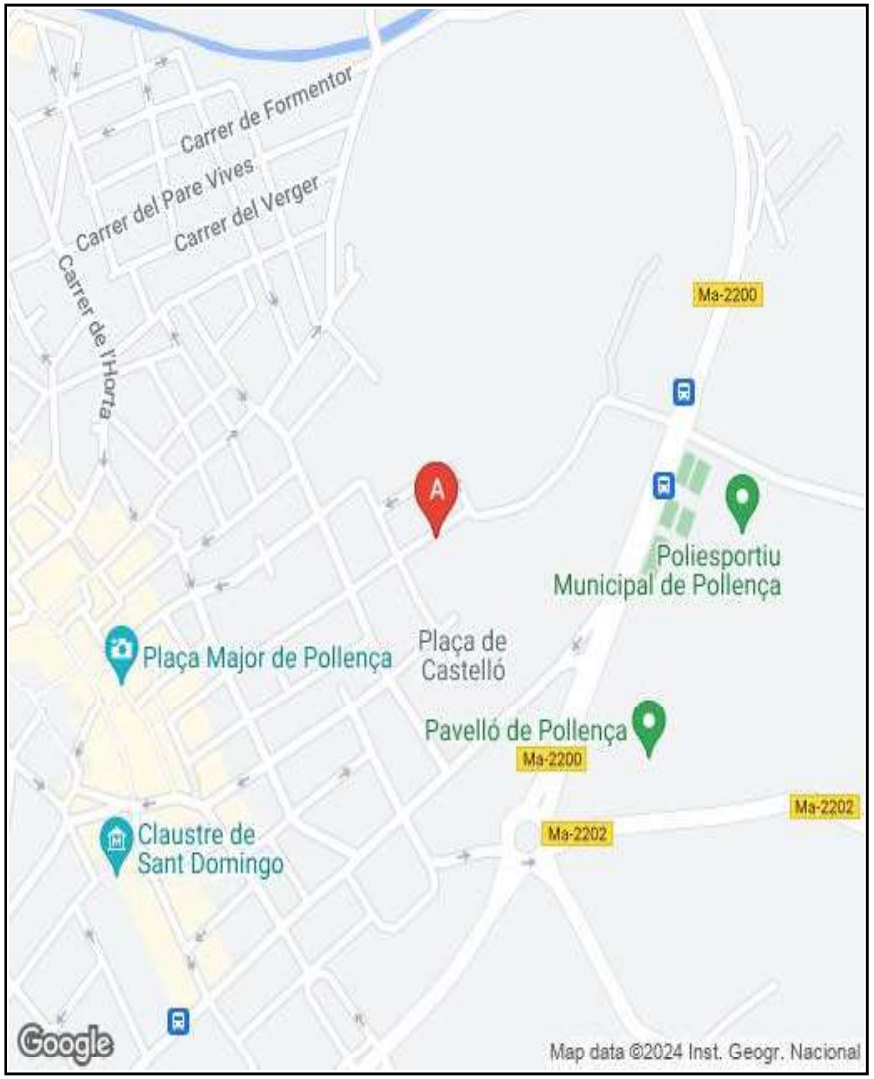
inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Plano de entorno



TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Croquis del inmueble

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

Nota de Registro

Registradores DE ESPAÑA — Información registral

Registro de la Propiedad de Pollença

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha.....: 18/04/2024
Solicitante...: Tasalia Sociedad De Tasacion S.a.u.

DATOS REGISTRALES:

FINCA Nº: 1355 de POLLENÇA
Código Registral Único o CRU:07030000318839
Tomo: 881 **Libro:**82 **Folio:**76

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Tierra restande de esta finca labor, secana, con higueras y una casa enclavada, sita en término de Pollença, contigua al cementerio rural de la misma, llamada **CASTAYO**, y también **CAN JORDA**, de un cuartón y medio equivalente a **veinte y seis áreas sesenta y tres entiáreas**, que linda: por Cierzo, con tierra de don Pedro José Cerdá camino de Cementerio antiguo mediante; por el Este, con tierras de Jaime Ochogavia Cánaves, por Sur, con la de José Reig; y por el Oeste, con camino de carro que dirige a varias propiedades y también al moderno cementerio de la misma villa.
No Está Coordinada Con Catastro

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don MIGUEL OCHOGAVIA MARTORELL
Título.....: Herencia
Naturaleza Derecho : Pleno Dominio
Caracter.....: Privativo Por Confesión
Participación.....: 1/1 Pleno Dominio
Fecha del Título ..: 00/00/1960
Sede Autoridad ....: Pollença
Autoridad.....: Antonio Arbona Nadal
Inscripción.....: 11ª de fecha 14/11/1969

CARGAS

Servidumbre perpetua de camino de rueda de doce palmos de ancho desde el día 24 de Junio al 29 de Septiembre, y de senda de tres palmos de ancho durante el resto del año, que arrancará en el camino del antiguo y del moderno cementerio y terminará a la tierra dominante, a favor de la porción segregada, finca número 3.581, según nota al margen de la inscripción 1ª, en virtud de la escritura otorgada el dieciocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y ocho, ante el Notario de Pollença, Gabriel Ribas.

Sin Asientos Pendientes

C.S.V.: 207030990119D172C737418984F03A63597BB7C7 | WWW.REGISTRADORES.ORG | Página: 1

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA 2024-000270-01-05

Nota de Registro

Registradores DE ESPAÑA — Información registral

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº.332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Aviso: Los datos consignados en la presente Nota Simple Informativa se refieren el dia 18/04/2024 antes de la apertura del Diario.

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 la práctica de notificaciones asociadas y en su caso 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.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
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.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporacion de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

********** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *********

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO PROPIEDAD DE POLLENÇA
registrador/a de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE POLLENÇA .
(*) C.S.V. : 207030990119D172C737418984F03A63597BB7C7

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>
(*) Código Seguro de Verificación: este código 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

C.S.V.: 207030990119D172C737418984F03A63597BB7C7 | WWW.REGISTRADORES.ORG | Página: 2

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

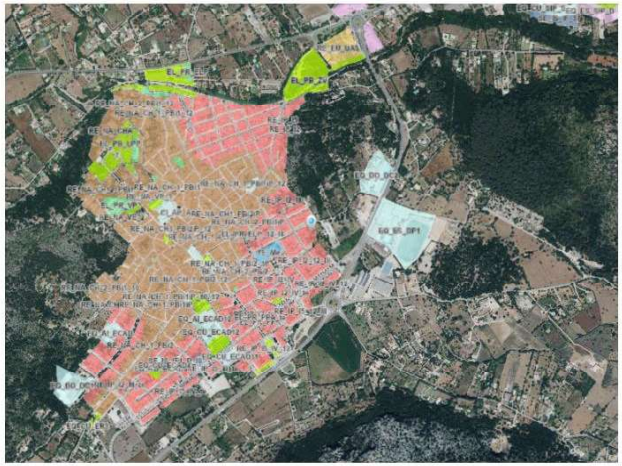
GOVERN ILLES BALEARS
CONSELLERIA MEDI AMBIENT I TERRITORI
DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI

MUIB
mapa urbanístic de les Illes Balears

SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent.



Dades de situació

X: 501758
Y: 4414210
Municipi: Pollença
Referència cadastral: 1843845EE0114S

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Intensiva plurifamiliar
Codi MUIB: RE_IP_I2
Codi Ajuntament: I2
Nom Ajuntament: Intensiva 2

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE DE PARCEL·LA	PM: Parcel·la mínima	150	m2	Sense règims específics
	AM: Amplada mínima de façana de parcel·la	9	m	Sense règims específics
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	PE: Profunditat edificable		m	Sense règims específics
	NP: Nombre de plantes	4	plantes	2 règims específics: - Observaciones 2: La altura será de 9.5m (pb+2pp), ecepto en la Plaza de la Vía pollentia, Plaza de Ca Las Munares Vía Argentina al Norte de Cecilio Metelo, Vía Cecilio Metelo al Este de la Vía Pollentia, desde el ensanchamiento, y al Oeste de la Vía pollentia a partir de la calle Puig de maria, que será de 12,5m(pb+3pp). - Observaciones 1: 3 plantas
	HR: Altura reguladora	9.5	m	Sense règims específics
	T: Tipus d'ordenació	EM: Alineada o retranquejada a a espai, entre mitgeres		Sense règims específics
ÚS RESIDENCIAL	RE-UN: Residencial Unifamiliar	Compatible		Sense règims específics
	RE-PL: Residencial Plurifamiliar	Predominant		Sense règims específics
	RE-CO: Residencial comunitari	Compatible		Sense règims específics
ÚS TERCIARI	TE-CO: Comercial	Compatible		Un règim específic: - a edifici exclusiu: a edifici exclusiu s'admet un únic habitatge de 150m2 de superficie màxima.
	TE-AP: Administratiu privat	Compatible		Sense règims específics
	TE-RE: Recreatiu	Compatible		Sense règims específics
ÚS INDUSTRIAL	IN-IG: Productiu	Compatible		Sense règims específics
	IN-MA: Emmagatzematge	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL COMUNICACIONS	CO-AP: Aparcament de vehicles	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	IS-IN: Instal·lacions i serveis	Compatible		Sense règims específics
ÚS ESPAI LLIURE	EL-EL: Espai lliure	Compatible		Sense règims específics
ÚS EQUIPAMENTS	EQ-DO: Docent	Compatible		Sense règims específics
	EQ-CU: Cultural	Compatible		Sense règims específics
	EQ-ES: Esportiu	Compatible		Sense règims específics
	EQ-AI: Administratiu-institucional	Compatible		Sense règims específics
	EQ-SA: Sanitari	Compatible		Sense règims específics

ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Sense paràmetres definits		

Observacions: Sense observacions

Categoria en sòl rústic

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA **2024-000270-01-05**

Planeamiento urbanístico

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

Planeamiento urbanístico

Error recuperant les dades de la base de dades null

Unitat de gestió

Gestió
Codi MUIB: UNAC_15
Codi Ajuntament: UNAC 15
Nom Ajuntament: Unitat d'Actuació 15

Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
Sense paràmetres definits			

ALTRES PARÁMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Sense paràmetres definits		

Observacions: Sense observacions

NOTA: Aquesta fitxa només mostra la informació de que disposa el MUIB, i pot no incloure altres informacions que poden ser rellevants com, per exemple, si està sobre un espai natural protegit, un LIC o ZEPA, etc.

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA 2024-000270-01-05

Otra documentación

Projecte de Reparcel·lació, en la modalitat de **compensació bàsica**, de la **U**nitat d'**A**ctuació **15** del **P**la **G**eneral **M**unicipal d'**O**rdenació de **P**ollença

FINCA APORTADA NÚMERO 2

Corresponent a les parcel·les cadastrals NRC: **1843846EE0114S0001YU**
07042A001005980000SU

PROPIETARI NÚMERO 2: **ANDREU OCHOGAVIA PALOU**
PROPIETARI NÚMERO 3: **JAUME OCHOGAVIA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 4: **JUAN OCHOGAVIA COLOM**
PROPIETARI NÚMERO 5: **MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM**

SUPERFÍCIE: Superfície inclosa dins de la UNAC-15: 2.578 m²

Segons Nota Informativa de Domini i Càrregues de data 12 de Novembre de 2020:

DADES REGISTRALS:

FINCA Nº: 3.581 de POLLENÇA:
Código Registral Único o CRu: 07030000143776
Tomo: 3644 Libro: 445 Folio: 94

DESCRIPCIÓ:

RÚSTICA: *Finca llamada* ***CASTEYO****, sita en término de Pollença, de cabida* ***cuarenta y cuatro áreas cuarenta centiáreas.*** *Linda: Norte, con tierra de don Pedro José Cerdá, mediante el camino del Cementerio Viejo y el mismo cementerio; Este, con un callejón; Sur, con tierras de José Roig; y al oeste, con tierras de Catalina Vives.*
Referencia Catastral: *1843846EE0114S0001YU*

No Está coordinada con Catastro

TITULARS ACTUALS:

Nombre: ***Don ANDRÉS OCHOGAVIA PALOU***
Participación: ***1/2 Pleno Dominio***

Nombre: ***Don JAIME OCHOGAVIA COLOM***
Título: *Herencia*
Participación: ***1/18 Pleno Dominio***
Título: *Donación*
Participación: ***1/36 Pleno Dominio***
Título: *Herencia*
Participación: ***1/27 Pleno Dominio***

Nombre: ***Don JUAN OCHOGAVIA COLOM***
Título: *Herencia*
Participación: ***1/18 Pleno Dominio***
Título: *Donación*
Participación: ***1/36 Pleno Dominio***
Título: *Herencia*
Participación: ***1/27 Pleno Dominio***

Nombre: ***Doña MAGDALENA OCHOGAVIA COLOM***
Título: *Herencia*
Participación: ***1/27 Pleno Dominio***

Document: **P**rojecte de **R**eparcel·lació - **A**provació **I**nicial – Agost de 2020 16

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

Projecte de Reparcel·lació, en la modalitat de **compensació bàsica**, de la **U**nitat d'**A**ctuació **15** del **P**la **G**eneral **M**unicipal d'**O**rdenació de **P**ollença

CÀRREGUES:

Al margen de la inscripción 9ª, aparece extendida nota de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, según la cual queda afecta durante el plazo de cinco años, a la posible revisión por autoliquidación del Impuesto de Donaciones y Sucesiones.

NOTA:

Superfície Registral:		(FR 3.581)	4.440 m²
Total:			4.440 m²

			S. Cadastre	S. Topo
Superfície NRC:	1843846EE0114S0001YU	(FR 3.581)	2.832 m²	2.578 m²
Superfície NRC:	07042A001005980000SU	(FR 3.581)	1.484 m²	1.712 m²
Total:			4.316 m²	4.290 m²

Superfície Topografia: **Segons aixecament topogràfic i regularització del límit urbà i rústic entre les parcel·les cadastrals NRC: 1843846EE0114S0001YU + 07042A001005980000SU;**

La superfície inclosa dins de la UNAC-15 és de 2.578 m², corresponents a la parcel·la cadastral NRC: 1843846EE0114S0001YU.

OBSERVACIONS:

D'acord amb el que determina l'article 8.1 del 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 d'actes de naturalesa urbanística, se sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat competent, la inscripció de la menor extensió superficial d'aquesta finca. El defecte de cabuda és de dos-mil set-cents quaranta-tres metres quadrats (4.440 – 4.290 = 150 m²).

Es sol·licita la inscripció del defecte de cabuda segons resulta del plànol topogràfic que s'acompanya al projecte (finques aportades) i també, per tant, l'afectació de la real superfície a aquest expedient de reparcel·lació.

EDIFICACIONS:

La part de finca inclosa dins de la UNAC-15 està lliure d'edificacions.

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA 2024-000270-01-05

Otra documentación

ANY 2024. Illes Balears (€)

Coef.	Gener 2024	Febrer 2024	Març 2024	Abril 2024	Maig 2024	Juny 2024	Juliol 2024	Agost 2024	Set. 2024	Oct. 2024	Nov. 2024	Des. 2024
0,08	43,90	44,72	45,56	46,42	47,29	48,17	49,08	50,00	50,94	51,89	52,87	53,86
0,10	54,87	55,90	56,95	58,02	59,11	60,22	61,35	62,50	63,67	64,87	66,09	67,33
0,14	76,82	78,26	79,73	81,23	82,75	84,31	85,89	87,50	89,14	90,82	92,52	94,26
0,15	82,31	83,85	85,43	87,03	88,66	90,33	92,02	93,75	95,51	97,30	99,13	100,99
0,20	109,74	111,80	113,90	116,04	118,22	120,44	122,70	125,00	127,35	129,74	132,17	134,65
0,30	164,62	167,71	170,85	174,06	177,33	180,66	184,05	187,50	191,02	194,61	198,26	201,98
0,40	219,49	223,61	227,80	232,08	236,44	240,87	245,39	250,00	254,69	259,47	264,34	269,31
0,60	329,23	335,41	341,71	348,12	354,65	361,31	368,09	375,00	382,04	389,21	396,52	403,96
0,70	384,10	391,31	398,66	406,14	413,76	421,53	429,44	437,50	445,71	454,08	462,60	471,28
0,90	493,85	503,12	512,56	522,18	531,98	541,97	552,14	562,50	573,06	583,82	594,77	605,94
1,00	548,72	559,02	569,51	580,20	591,09	602,18	613,49	625,00	636,73	648,68	660,86	673,26
1,10	603,59	614,92	626,46	638,22	650,20	662,40	674,84	687,50	700,41	713,55	726,94	740,59
1,15	631,03	642,87	654,94	667,23	679,75	692,51	705,51	718,75	732,24	745,99	759,99	774,25
1,20	658,46	670,82	683,41	696,24	709,31	722,62	736,18	750,00	764,08	778,42	793,03	807,92
1,30	713,34	726,72	740,36	754,26	768,42	782,84	797,53	812,50	827,75	843,29	859,12	875,24
1,40	768,21	782,63	797,32	812,28	827,53	843,06	858,88	875,00	891,43	908,16	925,20	942,57
1,50	823,08	838,53	854,27	870,30	886,63	903,28	920,23	937,50	955,10	973,03	991,29	1.009,89
1,60	877,95	894,43	911,22	928,32	945,74	963,49	981,58	1.000,00	1.018,77	1.037,89	1.057,37	1.077,22
1,70	932,82	950,33	968,17	986,34	1.004,85	1.023,71	1.042,93	1.062,50	1.082,45	1.102,76	1.123,46	1.144,55
1,80	987,69	1.006,23	1.025,12	1.044,36	1.063,96	1.083,93	1.104,28	1.125,00	1.146,12	1.167,63	1.189,55	1.211,87
1,90	1.042,57	1.062,13	1.082,07	1.102,38	1.123,07	1.144,15	1.165,63	1.187,50	1.209,79	1.232,50	1.255,63	1.279,20
2,00	1.097,44	1.118,04	1.139,02	1.160,40	1.182,18	1.204,37	1.226,97	1.250,00	1.273,46	1.297,37	1.321,72	1.346,53
2,10	1.152,31	1.173,94	1.195,97	1.218,42	1.241,29	1.264,59	1.288,32	1.312,50	1.337,14	1.362,24	1.387,80	1.413,85
2,20	1.207,18	1.229,84	1.252,92	1.276,44	1.300,40	1.324,81	1.349,67	1.375,00	1.400,81	1.427,10	1.453,89	1.481,18
2,30	1.262,05	1.285,74	1.309,87	1.334,46	1.359,51	1.385,02	1.411,02	1.437,50	1.464,48	1.491,97	1.519,97	1.548,50
2,40	1.316,93	1.341,64	1.366,83	1.392,48	1.418,62	1.445,24	1.472,37	1.500,00	1.528,16	1.556,84	1.586,06	1.615,83
2,50	1.371,80	1.397,55	1.423,78	1.450,50	1.477,72	1.505,46	1.533,72	1.562,50	1.591,83	1.621,71	1.652,15	1.683,16
2,60	1.426,67	1.453,45	1.480,73	1.508,52	1.536,83	1.565,68	1.595,07	1.625,00	1.655,50	1.686,58	1.718,23	1.750,48
2,70	1.481,54	1.509,35	1.537,68	1.566,54	1.595,94	1.625,90	1.656,41	1.687,50	1.719,18	1.751,45	1.784,32	1.817,81
2,80	1.536,41	1.565,25	1.594,63	1.624,56	1.655,05	1.686,12	1.717,76	1.750,00	1.782,85	1.816,31	1.850,40	1.885,14
2,90	1.591,29	1.621,15	1.651,58	1.682,58	1.714,16	1.746,33	1.779,11	1.812,50	1.846,52	1.881,18	1.916,49	1.952,46
3,00	1.646,16	1.677,06	1.708,53	1.740,60	1.773,27	1.806,55	1.840,46	1.875,00	1.910,20	1.946,05	1.982,58	2.019,79
3,10	1.701,03	1.732,96	1.765,48	1.798,62	1.832,38	1.866,77	1.901,81	1.937,50	1.973,87	2.010,92	2.048,66	2.087,11
3,20	1.755,90	1.788,86	1.822,43	1.856,64	1.891,49	1.926,99	1.963,16	2.000,00	2.037,54	2.075,79	2.114,75	2.154,44

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

INFORMACIÓN RELATIVA AL VISADO COLEGIAL

METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS
(Vigente a partir del 1 de Enero de 2.003)

SUMARIO

I) Viviendas
- A) Edificios de viviendas entre medianeras
- B) Bloques aislados de viviendas
- C) Viviendas aisladas o pareadas
- D) Edificios mixtos
- E) Coeficientes que afectan a las tipologías de viviendas

II) Otras construcciones
- A) Edificios industriales, almacenes y garajes
- B) Edificios comerciales y administrativos
- C) Edificios de la industria hotelera y turísticos
- D) Edificios sanitarios
- E) Edificaciones centros docentes
- F) Locales De Ocio Y diversión
- G) Edificios Religiosos
- H) Otros edificios públicos
- I) Instalaciones deportivas
- J) Varios

III) Urbanizaciones

IV) Obras de reforma

FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA

PEM = **Σ** (Superficie en m2 x Q x M x Coeficiente C) x Módulo del mes

TABLA DE COEFICIENTES C

I.- VIVIENDAS

A) EDIFICIOS DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

	Unifam.	Plurifam.
- Con 4 baños o viv. de más de 175 m² de sup. cons.	2,40	2,30
- Con 3 baños o viv. hasta 175 m² de sup. cons.	2,20	2,00
- Con 2 baños o viv. hasta 125 m² de sup. cons.	2,10	1,80
- Con 1 baño o viv. hasta 70 m² de sup. cons.	2,20	2,00
- Garajes en Planta Baja	1,40	1,40
- Garajes subterráneos	1,60	1,60

B) BLOQUES AISLADOS DE VIVIENDAS

- Con 4 baños o viv. de más de 175 m² de sup. cons.	2,50
- Con 3 baños o viv. hasta 175 m² de sup. cons.	2,20
- Con 2 baños o viv. hasta 125 m² de sup. cons.	2,00
- Con 1 baño o viv. hasta 70 m² de sup. cons.	2,20
- Garajes en Planta Baja	1,40
- Garajes subterráneos	1,60

C) VIVIENDAS AISLADAS O PAREADAS

- Viviendas de más de 300 m² de sup. cons.	3,20
- Con 4 baños o viv. de más de 175 m² de sup. cons.	2,80
- Con 3 baños o viviendas hasta 175 m² de sup. cons.	2,50
- Con 2 baños o viviendas hasta 125 m² de sup. cons.	2,20
- Con 1 baño o viviendas hasta 70 m² de sup. cons.	2,30
- Garajes en Planta Baja	1,40
- Garajes subterráneos	1,60

Aclaraciones:
Se entenderá por baño todo recinto independiente que contenga por lo menos alguna de estas piezas: lavabo, inodoro, bidet, ducha o bañera.
Los porches y terrazas cubiertas se contabilizarán al 50% como superficie construida a todos los efectos.

Las pérgolas contabilizarán el 25% del coste tipo unitario únicamente a efectos de presupuesto y no de coeficiente.
En viviendas unifamiliares los garajes no cuentan para subir la categoría y su superficie se presupuestará con coeficiente 1,6 o 1,4 según se trate de garaje subterráneo o en superficie.
Se entiende por "VIVIENDAS PAREADAS" el caso de dos viviendas unifamiliares adosadas con acceso y servicios (fosa séptica acometida, etc.) independientes. El resto de casos que no cumplan con lo anterior se tarifarán como "BLOQUES AISLADOS DE VIVIENDAS".
Los desvanes situados en plantas altas se tarifarán de la siguiente forma:
a) Se contabilizará en superficie toda la zona del desván con altura libre superior a 1,50 m. El resto no se contabilizará.
b) Si el acceso es independiente de las viviendas inferiores se le aplicará el coeficiente 1,6 y no aumentará categoría.
c) Si el acceso es interior desde la vivienda aumentará la categoría de la misma tarifándose todos los m² al coste tipo correspondiente.
d) En viviendas unifamiliares aisladas cuya planta baja consta únicamente en un porche la categoría de la vivienda será la correspondiente a la planta piso, contabilizándose la planta baja al coste tipo de la vivienda la mitad de su superficie.

D) EDIFICIOS MIXTOS

Se tarifará cada parte con su coste tipo correspondiente. Ejemplo: Edificio con aparcamientos en sótano, locales en bajos, oficinas en entresuelo y viviendas en pisos, intervienen cuatro costes tipo distintos.
Los accesos (halls, escaleras, ascensores, etc.) se tarifarán al mismo coste tipo que el resto de la planta.
Cuando en una misma planta existan usos y categorías de viviendas distintas, cada parte se tarifará con su coste tipo alto a las aplicaciones de dicha planta.
Las plantas bajas de estos edificios, siempre que su uso quede indefinido sobre el proyecto se tarifarán como plantas bajas comerciales (coef.1,15). En caso contrario, se aplicará el coste tipo que corresponda.
Los garaje subterráneos se tarifarán como tales, con coeficiente 1,6.

E) COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS

Se verán afectadas por los siguientes coeficientes:

1.- Coeficiente de Calidad (Q).
Q: Nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones

Nivel superior al estándar	1,20
Nivel estándar	1,00
Edificios y viviendas de V.P.O.	0,80

2.- Coeficiente Moderador (M).
M: Superficie de la promoción

Superficie hasta 2.000 m²	1,00
Superficie entre 2.000 y 5.000 m²	0,95
Superficie > 5.000 m²	0,85

II.- OTRAS CONSTRUCCIONES

A) EDIFICIOS INDUSTRIALES

1. Edificio con cubierta autoportante, ligera no transitable (fibrocemento o similar) de una sola planta	0,60
2. Edificios industriales con cubierta distinta a la anteriormente descrita de una o varias plantas	1,30
3. Almacenes y garajes en superficie	1,15
4. Garajes subterráneos	1,30

Aclaraciones
Estos costes tipo se entienden únicamente para edificios que contienen los usos indicados.

Si en estos edificios de carácter básicamente comercial o industrial existieran oficinas, aseos, vestuarios, sala de exposiciones, viviendas de porteros, etc., estas partes se presupuestarán con sus respectivos precios.

B) EDIFICIOS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS.-

Edificios de Oficinas y Comerciales	2,00
Plantas bajas comerciales	1,15

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA 2024-000270-01-05

Otra documentación

C) EDIFICIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICOS

Edificios con tipología hotelera:

Hoteles 1* y Pensiones	1,90
Hoteles 2* y Moteles	2,10
Hoteles 3*, Agroturismo y Turismo de Interior	2,40
Hoteles 4* y Hoteles Rurales	2,80
Hoteles 5*	3,20

Apartamentos turísticos o bungalows:

1 Llave	1,90
2 Llaves	2,00
3 Llaves	2,10
Lujo	2,20

Bares, Restaurantes, Cafeterías	2,00

D) EDIFICIOS SANITARIOS

Hospitales	3,50
Clínicas	2,50
Mutuas de accidentes	2,40
Laboratorios	2,30
Asilos - Residencias	1,80
Dispensarios - Ambulatorios - Unidades Sanitarias	1,70

E) EDIFICIOS CENTROS DOCENTES

Parvularios, Jardines de infancia, Guarderías	2,00
Escuelas y Colegios de EGB, BUP y Profesional	2,30
Escuelas Superiores, Facultades Universitarias	3,00
Bibliotecas, Museos, Centros de Investigación	3,00
Colegios Mayores, Residencias Universitarias	2,00

F) LOCALES DE OCIO Y DIVERSIÓN

Parque infantil al aire libre	0,35
Clubs, Salas de fiesta, discotecas, cines, casinos, teatros, centros sociales y bingos	3,00

Aclaración: Al acondicionar un local existente para uno de estos usos, sin reforma estructural 2,10

G) EDIFICIOS RELIGIOSOS

Conjunto parroquial	2,00
Iglesias y Capillas externas	3,00
Residencias religiosas, Conventos y Seminarios	1,70

H) OTROS EDIFICIOS PÚBLICOS

Establecimientos penitenciarios y similares	1,80
Estaciones de autobuses	1,80
Estaciones Ferrocarril, terminales marítimas y aéreas	2,20
Edificios Oficiales (no incluidos en otros apartados)	2,60

I) INSTALACIONES DEPORTIVAS

Pistas de tierra sin drenaje	0,06
Pistas de hormigón y asfalto	0,12
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes	0,15
Graderíos elementales sin cubrir	0,30
Piscinas de más de 350 m²	1,00
Piscinas de hasta 350 m²	1,20
Piscinas hasta 75 m²	1,40
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre (duchas, vestuarios, etc.)	1,60
Estadios, Plazas de toros, hipódromos, etc.	1,50
Pabellones cubiertos (gimnasios, polideportivos)	2,00
Edificios representativos (clubs, locales sociales)	2,00

J) VARIOS.-

Edificios mortuorios (nichos o tumbas)	1,00
Panteones	3,00
Jardines con riego por manguera	0,06
Jardines con riego automático	0,10
Acondicionamiento zona verde urbanística	0,04
Acondicionamiento de local para instalaciones bancarias o financieras, sin reforma estructural	2,00
Campings (todas las categorías) A aplicar sobre la superficie de la zona acampada (los edificios se valorarán aparte)	0,05

Aclaración:
En nichos y tumbas se contarán los m² en superficie horizontal por niveles.

III.- URBANIZACIONES

Coeficiente básico (Cb) 0,25

En este caso, el coste tipo por m² se aplicará únicamente a la superficie de viales (incluyendo aceras, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y similares).

Trabajos parciales:

- Movimientos de tierras	10 %
- Pavimento	25 %
- Aceras	15 %
- Red de desagües	25 %
- Abastecimiento de agua	10 %
- Electricidad, iluminación	15 %

IV.- OBRAS DE REFORMA

Las distribuciones o redistribuciones que no afecten a elementos estructurales se tarifarán al 70% de la obra nueva.

TABLA DE COSTES TIPO AÑOS 1994-2021

Mes	1994 (pts.)	1995 (pts.)	1996 (pts.)	1997 (pts.)	1998 (pts.)	1999 (pts.)	2000 (pts.)	2001 (pts.)
Enero	26.602	28.029	29.151	30.284	30.950	31.463	32.105	32.948
Febrero	26.721	28.121	29.247	30.348	30.999	31.515	32.171	33.055
Marzo	26.826	28.215	29.325	30.409	31.047	31.567	32.237	33.162
Abril	26.960	28.309	29.456	30.471	31.096	31.619	32.304	33.272
Mayo	27.080	28.398	29.535	30.534	31.145	31.671	32.370	33.381
Junio	27.201	28.491	29.632	30.597	31.194	31.724	32.437	33.490
Julio	27.323	28.585	29.729	30.647	31.198	31.776	32.504	33.600
Agosto	27.445	28.679	29.827	30.698	31.241	31.828	32.571	33.710
Septiembre	27.567	28.773	29.924	30.748	31.283	31.881	32.638	33.820
Octubre	27.690	28.867	30.021	30.799	31.326	31.934	32.705	33.931
Noviembre	27.814	28.961	30.121	30.850	31.369	31.986	32.772	34.042
Diciembre	27.938	29.056	30.220	30.901	31.411	32.039	32.840	34.154

Mes	2002 (€) Mallorca	2002 (€) Menorca Ibiza	2003 (€) Mallorca	2003 (€) Menorca Ibiza	2004 (€)	2005 (€)	2006 (€)
Enero	205.86	208.12	215.49	243.01	252.93	261.48	270.96
Febrero	206.45	211.01	218.57	243.81	253.36	262.23	271.06
Marzo	207.04	213.94	221.69	244.61	254.09	262.98	273.17
Abril	207.64	216.91	224.86	245.41	254.82	263.74	274.28
Mayo	208.23	219.88	228.06	246.21	255.54	264.49	275.40
Junio	208.83	222.98	231.34	247.02	256.28	265.25	276.51
Julio	209.43	226.08	234.65	247.86	257.02	266.02	277.65
Agosto	210.03	229.22	238.00	248.64	257.75	266.78	278.78
Septiembre	210.63	232.40	241.41	249.45	258.49	267.54	279.92
Octubre	211.24	235.63	244.86	250.27	259.24	268.31	281.06
Noviembre	211.85	238.90	248.36	251.09	259.98	269.08	282.20
Diciembre	212.45	242.22	251.91	251.91	260.73	269.86	283.35

Mes	2007 (€)	2008 (€)	2009 (€)	2010 (€)	2011 (€)	2012 (€)	2013 (€)	2014 (€)
Enero	284.59	297.31	311.93	323.35	323.35	329.00	330.00	344.00
Febrero	285.44	298.52	312.95	323.35	324.57	329.00	331.00	344.00
Marzo	286.49	299.73	313.97	323.35	324.88	329.00	332.00	344.00
Abril	287.54	300.95	315.00	323.35	325.35	329.00	333.00	344.00
Mayo	288.59	302.16	316.02	323.35	325.59	329.00	334.00	344.00
Junio	289.65	303.41	317.07	323.35	326.43	329.00	335.00	344.00
Julio	290.72	304.65	318.11	323.35	326.92	329.00	336.00	344.00
Agosto	291.79	305.89	319.15	323.35	327.43	329.00	337.00	344.00
Septiembre	292.86	307.14	320.19	323.35	327.95	329.00	338.00	344.00
Octubre	293.94	308.39	321.24	323.35	328.46	329.00	339.00	344.00
Noviembre	295.02	309.64	322.29	323.35	328.98	329.00	340.00	344.00
Diciembre	296.10	310.91	323.35	323.35	329.49	329.00	341.00	344.00

Mes	2015 (€)	2016 (€)	2017 (€)	2018 (€)	2019 (€)	2020 (€)	2021 (€)	2022 (€)
Enero	347.00	355.05	421.53	450.48	468.26	475.59	479.37	481.51
Febrero	350.00	386.08	424.69	451.09	468.94	476.10	479.37	483.67
Marzo	353.00	389.16	428.08	451.74	469.59	476.51	479.37	485.83
Abril	356.00	392.27	431.48	452.39	470.25	476.83	479.37	488.00
Mayo	359.00	395.39	434.93	453.04	470.91	477.15	479.37	490.18
Junio	362.00	398.55	438.40	453.69	471.58	477.47	479.37	492.38
Julio	365.00	401.73	441.90	454.34	472.24	477.79	479.37	494.58
Agosto	368.00	404.93	445.42	455.00	472.90	478.10	479.37	496.79
Septiembre	371.00	408.16	448.97	455.65	473.57	478.42	479.37	499.01
Octubre	374.00	411.41	452.55	456.30	474.24	478.74	479.37	501.24
Noviembre	377.00	414.69	456.16	456.96	474.90	479.06	479.37	503.48
Diciembre	380.00	418.00	459.80	457.62	475.57	479.37	479.37	505.74

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728622 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

DIBUJO CON DATOS DE RUSTICO-URBANO

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Ficha catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1843845EE0114S0001BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SOR FLOR RICOMANA 22
07460 POLLENÇA [ILLES BALEARS]

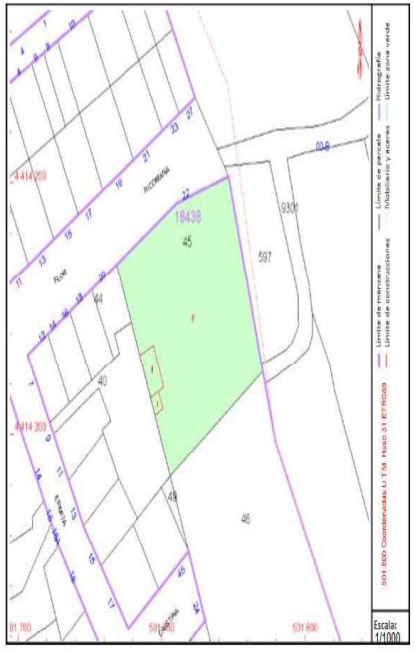
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 105 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	49
ALMACEN	1/01/00	49
SOPORT. 60%	1/00/00	7

PARCELA

Superficie gráfica: 1.781 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 21 de Mayo de 2024

inscrita en el registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº4.383-Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 24, tomo 2401, hoja PM-79, inscripción 14 CIF A-07468663
TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A. Avenida Comte de Sallent, nº2-1B 07003 Palma de Mallorca - (T)+34 971 728822 (F)+34 971 718838 - www.tasalia.es

TASALIA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION APORTADA

2024-000270-01-05

Ficha catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07042A001005970000SZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 597
CASTELLO. POLLENÇA [ILLES BALEARS]

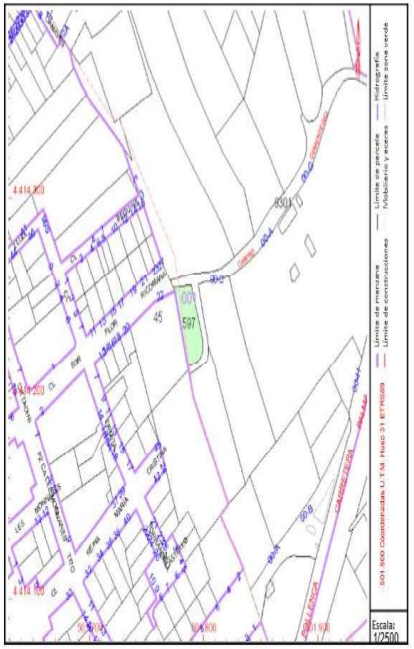
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	F- Frutales secano	02	593

PARCELA

Superficie gráfica: 593 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes , 21 de Mayo de 2024

ANNEX 5: REGULACIÓ URBANÍSTRICA CLAU I2, ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Les **zones d'aprofitament privat de la UNAC-15** estan qualificades amb la **Clau I2, Zona Residencial Intensiva**, regulada al Capítol 3, *"El Suelo Urbano"*, punt 2 *"Ordenanzas particulares de cada zona"* apartat 1, *"Zonas de edificación privada"*, concretament a la **Norma 109** ***Zonas "Residencial Intensiva" (I).***

S'adjunta extracte de la regulació Urbanística de la zona (Font MUIB)

Planejament vigent del municipi de: Pollença

DADES DE L'ENTITAT

HISTÒRIA DE L'ENTITAT

RE_IP: Intensiva plurifamiliar

Codi MUIB: **RE_IP_I2_12_III**
Codi Ajuntament: **I2 / 12 / III**
Nom Ajuntament: **Intensiva 2/profunditat edificable/plantes**

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE DE PARCEL·LA	PM: Parcel·la mínima	150	m2	Sense règims específics
	AM: Amplada mínima de façana de parcel·la	9	m	Sense règims específics
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	PE: Profunditat edificable	12	m	Sense règims específics
	NP: Nombre de plantes	3	plantes	Sense règims específics
	HR: Altura reguladora	9.5	m	Sense règims específics
	T: Tipus d'ordenació	EM: Alineada o retranquejada a a espai, entre mitgeres		Sense règims específics
ÚS RESIDENCIAL	RE-UN: Residencial Unifamiliar	Compatible		Sense règims específics
	RE-PL: Residencial Plurifamiliar	Predominant		Sense règims específics
	RE-CO: Residencial comunitari	Compatible		Sense règims específics
ÚS TERCIARI	TE-CO: Comercial	Compatible		Sense règims específics
	TE-AP: Administratiu privat	Compatible		Sense règims específics
	TE-RE: Recreatiu	Compatible		Sense règims específics
ÚS INDUSTRIAL	IN-IG: Productiu	Compatible		Sense règims específics
	IN-MA: Emmagatzematge	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL COMUNICACIONS	CO-AP: Aparcament de vehicles	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	IS-IN: Instal·lacions i serveis	Compatible		Sense règims específics
ÚS ESPAI LLIURE	EL-EL: Espai lliure	Compatible		Sense règims específics
ÚS EQUIPAMENTS	EQ-DO: Docent	Compatible		Sense règims específics
	EQ-CU: Cultural	Compatible		Sense règims específics
	EQ-ES: Esportiu	Compatible		Sense règims específics
	EQ-AI: Administratiu-institucional	Compatible		Sense règims específics
	EQ-SA: Sanitari	Compatible		Sense règims específics

ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Sense paràmetres definits		

Observacions: Sense observacions