AJUNTAMENT DE SES SALINES

MEMORIA
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE "ES CAMP LLADÓ"

GENER DE 2019

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ÍNDEX

1	MEMÒRIA INFORMATIVA		
	1.1	Atecedents Històric - Urbanístics.	3
	1.2	Població.	4
	1.3	Anàlisi físic de l'àmbit del PERI.	4
	1.4	Estructura de la propietat.	5
2	MEMÒRIA D'ORDENACIÓ		
	2.1	Justificació i procedència del PERI.	7
	2.2	Objectiu i criteris de l'ordenació.	9
	2.3	Descripció de l'ordenació.	10
3	ACTUACIONS PREVISTES		
	3.1	Actuacions sobre vials i infraestructures.	11
4	GESTIÓ URBANISTICA		
	4.1	Unitats d'actuació.	14
	4.2	Programació de les actuacions i Fitxes UU. AA.	17
5	MEMORIA DE VIABILITAT ECONÒMICA		
	5.1	Pressuposts de les obres.	22
	5.2	Valor del sòl urbà sense urbanització consolidada	39
	5.3	Estudi econòmic-financer.	40
6	NORMES URBANISTIQUES DEL PLA ESPECIAL		
	6.1	Ordenances particulars.	42
	6.2	Obres a realitzar a les edificacions existents.	46
	6.3	Inventari de les edificacions existents.	47
7	ANNEXES FITXES EDIFICIS EXISTENTS		
8	ANNEXES VALORACIO		
9	PLANOLS D'INFORMACIO		
10	PLÀNOLS D'ORDENACIO		

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Antecedents històric-urbanístics.

La zona de "Es Camp Lladó" apareix lligada al poble de Ses Salines des dels seus orígens més remots. Al paratge que així es denomina s'hi varen establir els primers saliners, els "Antígors", encara que el nucli urbà de Ses Salines es va desenvolupar pocs kilòmetres més cap a ponent, a partir de la possessió de Can Bonico.

A mig camí entre les restes arqueològiques de l'antic poblat dels Antígors i el nucli urbà de Ses Salines, es va desenvolupar un petit nucli rural, al voltant de les cases de possessió dels senyors de Es Camp Lladó i de can Bàrbara, propietaris, aleshores, de la finca del mateix nom: Es Camp Lladó.

Abans de la parcel.lació i venda, per part de l'Ajuntament de Ses Salines, de Ses Comunes, a l'any 1932, existia un camí que unia el centre de la localitat amb les cases de s'Avall, propietat, aleshores de Joan March. Aquest camí era utilitzat com a dreçera pels centenars de saliners que, a diari, anaven a treballar les terres del financer.

A partir de 1932, amb la parcelació i venda de Ses Comunes, el camí va cobrar importància, ja que constituïa l'accés directe des del centre de la localitat fins a les noves parcel.les agràries creades amb la parcel.lació.

El camí que venia des del centre de Ses Salines fins al Camp Lladó, es bifurcava just davant les cases dels Senyors des Camp Lladó (actualment de Can Bàrbara):

- Un dels dos ramals és el que, com hem comentat, arribava a la finca de Sa Vall travessant Ses Comunes. No obstant, amb la parcel.lació i venda de la finca municipal, el tram de camí que travessava Ses Comunes va desaparèixer.
- L'altra ramal del camí des Camp Lladó, es desviava lleugerament per accedir al petit nucli rural des Torrent, originat a partir d'antics habitatges construïts llindants amb el camí d'accés al poblat talaiòtic dels Antigors.

Amb el creixement del nucli urbà de Ses Salines cap a llevant, el camí ha passat a formar part de la trama viària de Ses Salines i manté exactament el mateix traçat que tenia en els segles precedents.

Des del mateix portal de l'Església parroquial de Sant Bartomeu, fins a la bifurcació esmentada en els apartats anteriors, el camí ha pres el nom de Carrer des Camp Lladó. A partir de la bifurcació, l'antic camí que portava fins

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

a Sa Vall, manté el nom de Carrer des Camp Lladó, mentre que la desviació que ens porta fins al nucli des Torrent, ha passat a denominar-se Carrer des Torrent.

1.2. Població.

D'acord amb les dades del padró d'habitants del Municipi de Ses Salines, dels 11 habitatges existents a l'ambit del PERI, 10 d'ells són residències habituals en l'actualitat, destinant-se l'altre a segona residència. La població permanent és de 24 persones.

A l'àmbit del PERI no s´hi desenvolupa en l'actualitat cap tipus d'activitat econòmica, recreativa o cultural, el seu ús és exclusivament residencial.

1.3. Anàlisi físic de l'àmbit del PERI.

1.3.1. Informació topogràfica i parcelaria.

L'àmbit del PERI tal i com està delimitat als plànols de les NNSS aprovats definitivament el 17 de maig de 2002, comprèn una superficie de 9.220,50m², de forma irregular i amb una topografía pràcticament plana, amb una lleugera pendent descendent cap al migjorn.

La parcel.lació és irregular i ve determinada pels antics límits de les propietats rústiques que varen concentrar els seus habitatges en aquesta zona i pel traçat dels carrers existents a l'ambit del PERI. El sòl lucratiu queda distribuït en tres illes.

Els usos del sòl es distribueixen de la següent forma:

	Superficie (m²)	Percentatge (%)
Vials	2.661.15	28,86 %
Sòl lucratiu	6.559,35	71,14 %
TOTAL	9.220,50	100,00 %

1.3.2. Edificacions existents.

Les 9 edificacions existents, destinades totes elles a l'ús d'habitatge menys una destinada a garatge-magatzem, es troben en bon estat de conservació, si bé alguna d'elles ha estat recentment reformada. Per tal d'identificar i estudiar millor l'edificació, s'adjunta com a annexe d'aquesta memòria, un inventari en el que apareixen les fitxes de tots els edificis existents dins l'ambit del PERI, la seva situadió, fotografíes, data de construcció, estat de conservació, plànols de façanes i criteris d'intervenció.

Les edificacions 1,2,3 de l'illeta A del PERI es troban incloses en el Catàleg de Patrimoni de Ses Salines amb el grau de protecció R.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

A les fitxes corresponents es defineixen els elements a protegir.

1.4. Estructura de la Propietat.

El sòl lucratiu queda distribuït en tres illes. Les dades cadastrals, superfícies i propietaris de les parcel·les incloses en les mateixes, són:

ILLETA A

ILLA	PARCEL.LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
50441	46	873.70	Dª. Micaela, Dª Francisca y D. Sebastián Bonet Caffaro Dª. Francisca Bonet Ferrer
50441	82	218,60	D. Rafael Sebastián Royo
50441	83	663,10	D. Rafael Sebastián Royo
50441	84	790,95	Dª. María Magdalena Juan Bonet

ILLETA B

ILLA	PARCEL.LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
46414	1	278,45	D. José Part Cilleros
46414	2	223,00	Herederos Dª. Coloma Ferrer Salom
46414	3	370,75	Dª. Catalina y D. Juan Salvá Ferrer
46414	4	567,40	D. Arnau Germá Marius Panades Nigorra

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ILLETA C

ILLA POLIGON	PARCEL.LA cadastral	SUPERFICIE m2	PROPIETARI
46416	1	402,35	Dª. Olga Inmaculada Sánchez Pernaute
46416	2	421,95	Dª. Esperanza Cladera Burguera
46416	3	348,40	Dª. Olga Inmaculada Sánchez Pernaute
8	247	548,95	Dª. Esperanza Cladera Burguera
8	320	1.077,05	Dª. Esperanza Cladera Burguera

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. Justificació i procedència del PERI.

L'article 110.BIS de les NNSS de Ses Salines, preveu que el nucli Es Camp Lledó s´ordenarà mitjançant un pla especial de reforma interior, l´àmbit del qual ve definit en el plànol d´ordenació. Sense l´aprovació d´aquest PERI no es podrà autoritzar cap obra que representi nova edificació, augment de volum o alteració de les façanes actuals.

Aquest PERI s'empara en el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, en concret en la disposició transitòria onzena. Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics basics.

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.
b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.
En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que se estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.
c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

I l'article 29 de la repetida Llei 12/2017, determina que les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requereix actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.
L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sens perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 d'aquesta llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.
b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.
d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues respecte de la mitjana d'actuacions de transformació del municipi.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

Per tot això i amb la finalitat de donar compliment al que es disposa en la llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears i a les NNSS de Ses Salines, queda plenament justificada la formulació del present PERI

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

2.2. Objectiu i criteris de l'ordenació.

L'objectiu d'aquest PERI és, doncs, el de donar compliment al que s'estableix a l'article 110-BIS de les NNSS avalat per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 25 d'abril de 2007 i d'acord amb el que es disposa en la Llei 12/2017.

> ***"ARTICULO 110 BIS. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO ES CAMP LLADÓ***
>
> *El núcleo de Es Camp Lladó se ordenará por medio de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito viene definido en el plano de Ordenación. Sin la aprobación de este PERI no podrá autorizarse obra alguna que represente nueva edificación, aumento de volumen o alteración de las fachadas actuales.*
>
> *Este PERI incluirá propuestas específicas de ordenación y estética que garanticen la conservación de su carácter rural con las peculiaridades propias de esta zona del campo mallorquín, aunque vecino al núcleo urbano, permitiendo la dotación de servicios propios de éste último. Contemplará medidas estéticas que establezcan colores, materiales y formas no discordantes con la fisonomía del entorno.*
>
> *Las condiciones de uso y las de la edificación en lo que se refiere a alturas, aparcamientos, número de viviendas, índice de intensidad de uso, serán las mismas expuestas en los apartados anteriores para el resto de la zona Residencial Intensiva Baja.*
>
> *Las condiciones de ocupación estarán definidas por el PERI, con la limitación de que no podrá superar al equivalente de un 65% de una franja de 20 m. de profundidad."*

En primer lloc, l'esmentat article assenyala que s'ha de garantitzar la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d´aquesta zona del camp mallorquí, encara que veí al nucli urbà, de forma que li permet dotar-se dels serveis propis d´aquest darrer. Per tal d'aconseguir aquest objectius, les Normes urbanístiques es preveuen mesures estètiques que estableixen colors, materials i formes no discordants amb la fisonomía de l´entorn.

Pel que fa a l'ordenació, i per tal d'establir unes bases que ens permetin definir uns criteris coherents, s'ha realitzat un anàlisi de les tipologíes existents, que es reflexa en el plànol d'informació nº 4 del PERI. A partir d'aquest anàlisi, es proposa una ordenació per a cada illeta en funció de les tipologies i l'evolució de les edificacions preexistents.

No obstant això, l'article 110.BIS de les NNSS, no només preveu que s'hagi de garantitzar la conservació del caràcter rural de la zona, sino que, a més, i de forma probablement contradictòria, estableix que les condicions d'ús i edificació siguin les mateixes que a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa, limitant l'abast del PERI a definir les condicions d'ocupació.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

2.3. Descripció de l'ordenació.

Així doncs, les condicions d´ús pel que fa referència a nombre d´habitatges i índex d´intensitat d´ús, i les condicions d'alçada de les edificacions no poden ser objecte d'ordenació per part d'aquest PERI, i hauran de ser les mateixes que a la resta zona Residencial Intensiva Baixa del nucli de Ses Salines.

Pel que fa a les condicions d'ocupació, implantació i alineacions, s'ha analitzat per separat cada una de les tres illetes incloses en l'àmbit del PERI, donades les característiques diferenciades de cada una d'elles:

- Illeta A: Es tracta de la illeta situada al llevant dels carrers des Camp Lladó i des Torrent, i al nort del camí de s'Hort de'n Corem. Aquesta illeta está definida per dues edificacions principals, les més antigues de la zona, ambdues amb forma rectangular i de dues crujies, a partir de les quals s'han anat construïnt diferents cossos anexes. La primera d'elles, situada al nord de la illeta, respon clarament a una tipologia urbana d'habitatge entremitgeres amb alineació a vial. La segona, situada al sud de la illeta, en canvi, respon a una tipologia d'habitatge rural aïllat. Aquesta darrera edificació ha sofert diverses ampliacions en forma de volums afegits a l'habitatge principal. Amb el temps també ha estat objecte de segregacions de tal forma que, actualment ens trobam amb un conjunt de diferents propietats colindants amb reculades irregulars respecte de la vía pública.

  La ordenació prevista per a aquesta illeta pretén respectar la tipología existent, que s'han definit básicament com d'edificis entre mitgeres amb alineació a vial, Es considera adient mantenir la alineació a vial obligatòria i la profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer. Aquestes àrees susceptibles de ser ocupades queden clarament grafiades al plànols d'ordenació n. 1 i 2 del PERI.

- Illeta B: Està situada al ponent del carrer des Torrent i al llevant del carrer Es Camp Lladó. La seva delimitació queda grafiada en el plànol d´ordenació n. 3. Es tracta d'una illa en la que totes les edificacions existents es troben alineades amb els carrers i ocupen, la major part d'elles, tota l'amplada del solar, per a la qual cosa, l'ordenació prevista és la de alineació a vial obligatòria, amb una ocupació del 100 % de les parcel.les atesa l'escassa profunditat de la illa.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

- Illeta C: Està situada al llevant del carrer des Torrent i al sud del camí de s'Hort den Corem. La seva delimitació queda grafiada en el plànol d´ordenació n. 4. Es tracta d'una illeta allargada, amb el seu costat major amb façana al carrer des Torrent i molt poca profunditat en perpendicular a l'esmentat carrer. Les dues edificacions existents en aquesta illeta estan situades una a cada un dels dos extrems de la mateixa, i responen a un tipus d'edificació entre mitgeres amb alineació básicament a vials. Es considera adient mantenir la profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer. A fi de garantir la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d´aquesta zona del camp mallorquí s'estableix que la longitud màxima de façana de cadascuna de les edificacions no podrà ser superior a 15 m.

3. ACTUACIONS PREVISTES

3.1. Actuacions sobre vials i infraestructures.

Es tracta d'un Pla que, per a la seva realització, no requereix cap tipus d'operació urbanística, si no que únicament es preveuen actuacions de millora de l'espai públic i dels serveis existents. En concret aquestes millores són les següents:

- Construcció de les voreres dels carrers amb costers de pedra calissa per tal d'homogeneitzar la diversitat de paviments existents que es pot comprovar en les següents imatges.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

- Pavimentació del tram del carrer des Camp Lladó i del tram del camí de s'Hort den Corem inclosos dins l'àmbit del PERI. Pel que fa al carrer des Torrent, es troba recentment pavimentat i no es requereix cap actuació sobre aquest nou paviment.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

- Soterrament de la línea elèctrica que, des del CT "Es Camp Lladó" distribueix energía elèctrica als habitatges inclosos dins l'ambit del PERI.
- Soterrament de la línea elèctrica d'enllumenat públic.
- Soterrament de la xarxa telefònica.
- Prolongació de les xarxes de clavegueram i aigua potable.
- Renovació de l'enllumenat públic.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

4. GESTIÓ URBANÍSTICA

4.1. Unitats d'Actuació.

L'article 110-BIS de les NNSS avalat per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 25 d'abril de 2007 i la disposició transitòria onzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics basics, habilita a que es puguin delimitar unitats d'actuació urbanística per a completar o executar la urbanització necessària, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.
b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.
En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que se estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta Llei i en la legislació estatal.
c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

També l'article 29 de la repetida Llei 12/2017, amb connexió a l'apartat 2 de la disposició transitòria onzena determina que les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requereix actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sens perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 d'aquesta llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, s'han de complir els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en què siguin compresos els terrenys.

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comporten les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues respecte de la mitjana d'actuacions de transformació del municipi.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat a la lletra d) de l'apartat 3 anterior pot efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl, compensació que s'ha de destinar a obtenir els sòls amb destinació d'habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

En funció dels criteris i objectius de l'ordenació i el determinat en la Llei 12/2017 i als efectes de la gestió urbanística, l'àmbit del PERI es dividirà en dues zones, que es distingiran en funció de la situació urbanística dels seus terrenys abans de l'aprovació definitiva de les NNSS vigents (17/05/2002).

Una zona correspon als terrenys classificats com a sòl urbà consolidat abans de la modificació de NNSS i l'altra als terrenys classificats com a sòl urbà amb la modificació de NNSS aprovada definitivament el 17 de maig de 2002.

Alhora, la zona corresponent als terrenys classificats com a sòl urbà consolidat abans de la modificació de NNSS, se subdivideix en tres:

1-Correspon a part de la illa A, amb façana als carrers Camp Lladó i Torrent, que compta amb vial pavimentat i tots els serveis requeribles i que es delimita com la unitat d'actuació U.A.-Cll-1. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el soterrament de les xarxes d'energía elèctrica i telefonía, renovació i soterrament de l'enllumenat públic i homogeneització de voreres, d'acord amb les previsions d'aquest PERI. El sistema més adient és el de COOPERACIÓ.

2-Correspon a la illa B i tram del carrer Camp Lladó adjacent, que es delimita com la unitat d'actuació U.A.-Cll-2. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és la pavimentació del tram del carrer afectat i la de millorar i completar els serveis d'acord amb les previsions d'aquest PERI. El sistema més adient és el de COOPERACIÓ.

3-Correspon a la resta de la illa A i part de la illa C, amb façana al Cami de s'Hort den Corem i que es delimita com la unitat d'actuació U.A.-Cll-3. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el d'obtenir els terrenys necessaris per a l'ampliació del cami de s'Hort den Corem i millorar i completar els serveis i pavimentació d'acord amb les previsions d'aquest PERI. El sistema més adient és el de COOPERACIO.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

4-Als terrenys classificats com a sòl urbà amb la modificació de NNSS aprovada definitivament el 17 de maig de 2002, resta de la illa C, es delimitan com la unitat d'actuació U.A.-Cll-4. L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el de millorar i completar els serveis i pavimentació d'acord amb les previsions d'aquest PERI i obtenir les cessions de sòl lucratiu previstes a la legislació vigent. El sistema més adient és el de COMPENSACIÓ.

4.2. Programació de les actuacions.

Tenint en compte la petita superfície i l'escàs volum de les obres a executar en cadascuna de les quatre unitats d'actuació, es determina una sola etapa per a la total execució de les obres contemplades en el PERI.

Es fixa un termini màxim de sis mesos des de l'aprovació definitiva del PERI per a la presentació dels Projectes d'Urbanització, i un altre termini de sis mesos, a partir de l'aprovació definitiva dels Projectes d'Urbanització per al començament de les obres d'execució del mateixos.

Es fixa una sola etapa de dos anys de durada per a la total execució de les obres contemplades en els projectes d'urbanització.

El termini per emprendre l'edificació dels solars serà de quatre anys segons l'establert en el article 114 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

A continuació s'adjunta la fitxa corresponent a cada una de les Unitats d'Actuació.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001
Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/dl/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos
Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA Cll-1

1- IDENTIFICACION

	Unidad de Actuación Asistemática
DENOMINACION	Es Camp Lladó – 1 (UA Cll-1)
SITUACION	c/ Camp Lladó
	Ses Salines

2- SISTEMAS LOCALES DE CESION

ZONAS VERDES	0,00 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²
VIALES	0,00 m²

El objeto de esta Unidad de Actuación Asistemática es el de soterrar las líneas aéreas, renovación del alumbrado y pavimentación de aceras de acuerdo con las previsiones de este PERI

3- SUPERFICIES

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	365,15 m²
SUP. SUELO LUCRATIVO	1.708,45 m²
TOTAL SUPERFICIE	2.073,60 m²

4- ORDENACION

	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
ZONA INTENSIVA BAJA	1.708,45 m²	1.463,40 m²	P.E. 13,00 m.

5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACIÓN
PROGRAMACION	1º Q.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/dl/arx/dlarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos
Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA Cll-2

1- IDENTIFICACION

Unidad de Actuación Asistemática

DENOMINACION: Es Camp Lladó – 2 (UA Cll-2)

SITUACION: c/ Camp Lladó

Ses Salines

2- SISTEMAS LOCALES DE CESION

ZONAS VERDES	0,00 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²
VIALES	0,00 m²

El objeto de esta Unidad de Actuación Asistemática es el de completar los servicios y pavimentación de un tramo de la c/ Es Camp Lladó de acuerdo con las previsiones de este PERI

3- SUPERFICIES

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	1.121,75 m²
SUP. SUELO LUCRATIVO	1.439,60 m²
TOTAL SUPERFICIE	2.561,35 m²

4- ORDENACION

	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
ZONA INTENSIVA BAJA	1.439,60 m²	2.879,20 m²	2,00 m²s/m²t

5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACIÓN

PROGRAMACION: 1º Q.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

PERI Es Camp Lladó. Ajuntament de Ses Salines

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001
Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/dl/arx/dlarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos
Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA CII-3

1- IDENTIFICACION

Unidad de Actuación

DENOMINACION: Es Camp Lladó – 3 (UA CII-3)

SITUACION: Camí de s'Hort den Corem

Ses Salines

2- SISTEMAS LOCALES DE CESION

ZONAS VERDES	0,00 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²
VIALES	170,25 m²

El objeto de esta Unidad de Actuación es el de obtener los terrenos necesarios para la ampliación del camí de s'Hort den Corem y completar los servicios y pavimentación de acuerdo con las previsiones de este PERI

3- SUPERFICIES

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	522,45 m²
SUP. SUELO LUCRATIVO	1.436,90 m²
TOTAL SUPERFICIE	1.959,35 m²

4- ORDENACION

	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
ZONA INTENSIVA BAJA	1.463,90 m²	2.183,60 m²	P.E. 13,00 m.

5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO

SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
PROGRAMACION	1º Q.

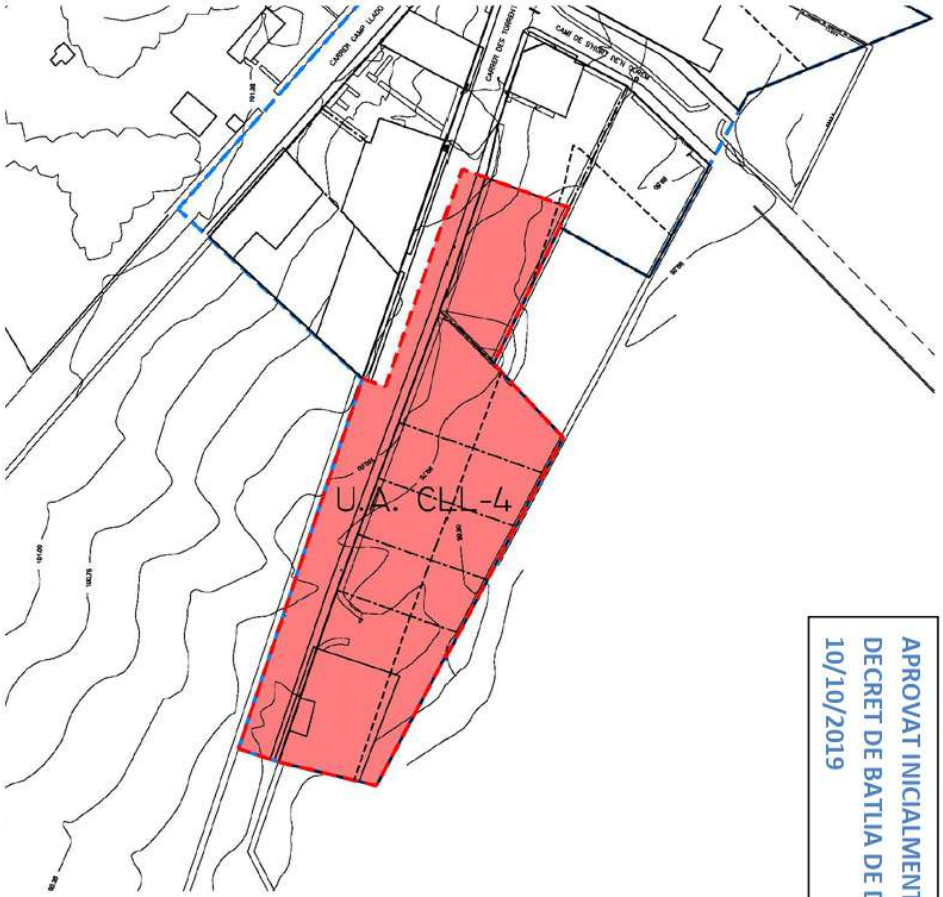
Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/dl/arx/dlarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisIni=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA CII-4

1- IDENTIFICACION

	Unidad de Actuación
DENOMINACION	Es Camp Lladó – 4 (UA CII-4)
SITUACION	c/ Es Torrent
	Ses Salines



2- SISTEMAS LOCALES DE CESION

ZONAS VERDES	0,00 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²
VIALES	0,00 m²

El objeto de esta Unidad de Actuación es el de mejorar y completar los servicios y pavimentación de un tramo de la C/ Es Torrent de acuerdo con las previsiones de este PERI y obtener la cesión del suelo lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico

3- SUPERFICIES

SUP. SUELO NO LUCRATIVO	651,80 m²
SUP. SUELO LUCRATIVO	1.974,40 m²
TOTAL SUPERFICIE	2.626,20 m²

4- ORDENACION

ORDENACION	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIFICABILIDAD MEDIO
ZONA INTENSIVA BAJA	1.974,40 m²	2.660,60 m²	P.E. 13,00 m.

5- GESTION PROGRAMACION Y PLANEAMIENTO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROGRAMACION	1º Q.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

5. MEMORIA DE VIABILITAT ECONÒMICA.

Amb la finalitat de donar compliment al que es disposa a l'article 45.6 i 47 de la llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

> *Article 45.6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar:*
> *a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.*

> *Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament*
> *1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.*

A continuació es valora el cost econòmic i la rendibilitat de les actuacions per analitzar la viabilitat econòmica.

5.1. Pressupost de les obres.

Tal i com es justifica a l'apartat 4, l'ambit del PERI es dividirà en quatre Unitats d'Actuació, així doncs, a continuació es detalla el pressupost corresponent a cada una de les quatre Unitats d'Actuació:

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA1.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.
ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	**MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS**							
U42036	**M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de**							
	Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas.							
	Electricidad	1	47,00	0,50	0,70	16,45		
	Telefonía	1	64,00	0,40	0,40	10,24		
	Alumbrado	1	57,00	0,40	0,40	9,12		
						35,81	13,70	490,60
U42070	**Ml Bordillo de hormigón recto**							
	Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.							
	Calle Camp Lladó	1	57,00			57,00		
						57,00	17,96	1.023,72
U42047	**M2 Acera de losa de piedra irregular**							
	Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.							
	Calle Camp Lladó	1	57,00	1,50		85,50		
						85,50	44,94	3.842,37
	TOTAL CAP.1							**5.356,69**
CAP.2	**INSTALACIONES**							
U49314	**Ml Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público**							
	Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado píblico bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de proteción.							
	Electricidad Ø 160	1	67,00			67,00		
	Telefonía Ø 63	1	64,00			64,00		
	Alumbrado Ø 63	1	57,00			57,00		
						188,00	9,40	1.767,20
U03056	**Ud Arqueta de registro de 40x40x50c**							
	Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pié de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.							
	Telefonía	3				3,00		
	Alumbrado	3				3,00		
						6,00	88,86	533,16
U49349	**Ud Báculo para luminaria de un braz**							
	Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.	1				1,00		
						1,00	459,11	459,11
U49355	**Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2**							
	Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.	1				1,00		
						1,00	243,15	243,15

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 — Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
U49356	**Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP**							
	Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminacion de via secundaria, colocada.							
		1				1,00		
						1,00	270,10	270,10
	TOTAL CAP.2							**3.272,72**
	TOTAL							**8.629,41**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

UA1

	RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	62,07%	5.356,69
CAP.2	INSTALACIONES	37,93%	3.272,72
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		8.629,41
	Gastos generales	13,00%	1.121,82
	Beneficio industrial	6,00%	517,76
	Suma		10.268,99
	IVA	21,00%	2.156,49
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		12.425,48
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	552,28
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		552,28
	IVA	21,00%	115,98
			668,26
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	207,11
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		207,11
	IVA	21,00%	43,49
			250,60
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		918,86
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	207,11
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		207,11
	IVA	21,00%	43,49
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		250,60
2 = A + B	HONORARIOS		1.169,46
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		13.594,94

17 enero 2019

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA2.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.
ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	**MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS**							
U42030	**M2 Perfilado, nivelado y compactado**							
	Perfilado, nivelado y compactado de caja para calle, por medios mecánicos.							
	Calle des camp Lladó	1	611,00			611,00		
						611,00	7,41	4.527,51
U42036	**M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de**							
	Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas.							
	Telefonía	1	67,00	0,40	0,40	10,72		
	Alumbrado	1	65,00	0,40	0,40	10,40		
						21,12	13,70	289,34
U42109	**M3 Base de explanada de zahorra**							
	Base de explanada de zahorra artificial ZA-25, compactada y perfilada por medios mecánicos mediante motoniveladora, medida sobre perfil.							
	Calle des camp Lladó	1	611,00		0,25	152,75		
						152,75	20,12	3.073,33
U49173	**m² Riego de imprimación con emulsión**							
	Riego de imprimación con emulsión bituminosa de betún asfáltico ECI.							
	Calle des camp Lladó	1	611,00			611,00		
						611,00	0,44	268,84
UPCM.5c	**Tn Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12**							
	Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 en capa de rodadura, de 5 cm. de espesor una vez apisonada, incluso limpieza previa, extendido y compactado de la mezcla sobre el riego de imprimación.							
	Calle Camp Lladó	1	611,00	2,41	0,05	73,63		
						73,63	46,69	3.437,78
U42070	**Ml Bordillo de hormigón recto**							
	Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.							
	Calle Camp Lladó	1	78,00			78,00		
	Calle Torrent	1	80,00			80,00		
						158,00	17,96	2.837,68
U42047	**M2 Acera de losa de piedra irregular**							
	Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.							
	Calle Camp Lladó	1	78,00	1,50		117,00		
	Calle Torrent	1	80,00	1,50		120,00		
						237,00	44,94	10.650,78
	TOTAL CAP.1							**25.085,26**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 — Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.2	**INSTALACIONES**							
U49314	**Ml Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público**							
	Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado píblico bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de proteción.							
	Telefonía Ø 63	1	67,00			67,00		
	Alumbrado Ø 63	1	65,00			65,00		
						132,00	9,40	1.240,80
U03056	**Ud Arqueta de registro de 40x40x50c**							
	Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pié de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.							
	Telefonía	2				2,00		
	Alumbrado	4				4,00		
						6,00	88,86	533,16
U49349	**Ud Báculo para luminaria de un braz**							
	Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.	2				2,00		
						2,00	459,11	918,22
U49355	**Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2**							
	Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.	2				2,00		
						2,00	243,15	486,30
U49356	**Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP**							
	Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminacion de via secundaria, colocada.	2				2,00		
						2,00	270,10	540,20
	TOTAL CAP.2							**3.718,68**
	TOTAL							**28.803,94**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 — Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

UA2

	RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	87,09%	25.085,26
CAP.2	INSTALACIONES	12,91%	3.718,68
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		28.803,94
	Gastos generales	13,00%	3.744,51
	Beneficio industrial	6,00%	1.728,24
	Suma		34.276,69
	IVA	21,00%	7.198,10
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		41.474,79
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	1.843,45
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		1.843,45
	IVA	21,00%	387,12
			2.230,57
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	691,29
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		691,29
	IVA	21,00%	145,17
			836,46
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		3.067,03
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	691,29
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		691,29
	IVA	21,00%	145,17
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		836,46
2 = A + B	HONORARIOS		3.903,49
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		45.378,28

17 enero 2019

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA3.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.
ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	**MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS**							
U42036	**M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de**							
	Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas.							
	Electricidad	1	66,00	0,50	0,70	23,10		
	Telefonía	1	41,00	0,40	0,40	6,56		
	Alumbrado	1	44,00	0,40	0,40	7,04		
						36,70	13,70	502,79
U42030	**M2 Perfilado, nivelado y compactado**							
	Perfilado, nivelado y compactado de caja para calle, por medios mecánicos.							
	Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00			359,00		
						359,00	7,41	2.660,19
U42109	**M3 Base de explanada de zahorra**							
	Base de explanada de zahorra artificial ZA-25, compactada y perfilada por medios mecánicos mediante motoniveladora, medida sobre perfil.							
	Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00		0,25	89,75		
						89,75	20,12	1.805,77
U49173	**m² Riego de imprimación con emulsión**							
	Riego de imprimación con emulsión bituminosa de betún asfáltico ECI.							
	Inicio camí de s'hort den corem	1	359,00			359,00		
						359,00	0,44	157,96
UPCM.5c	**Tn Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12**							
	Aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 en capa de rodadura, de 5 cm. de espesor una vez apisonada, incluso limpieza previa, extendido y compactado de la mezcla sobre el riego de imprimación.							
	Inicio Camí de s'hort d'en Corem	1	359,00	2,41	0,05	43,26		
						43,26	46,69	2.019,81
U42070	**Ml Bordillo de hormigón recto**							
	Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.							
	Inicio Camí de s'Hort de'n Corem	1	38,00			38,00		
		1	39,00			39,00		
	Calle Torrent	1	35,00			35,00		
						112,00	17,96	2.011,52
U42047	**M2 Acera de losa de piedra irregular**							
	Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.							
	Inicio Camí de s'Hort de'n Corem	1	38,00	1,50		57,00		
		1	39,00	1,50		58,50		
	Calle Torrent	1	35,00	1,50		52,50		
						168,00	44,94	7.549,92
	TOTAL CAP.1							**16.707,96**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 — Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.2	**INSTALACIONES**							
U49314	**Ml Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público**							
	Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado píblico bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de proteción.							
	Electricidad Ø 160	1	66,00			66,00		
	Telefonía Ø 63	1	41,00			41,00		
	Alumbrado Ø 63	1	44,00			44,00		
						151,00	9,40	1.419,40
U03056	**Ud Arqueta de registro de 40x40x50c**							
	Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pié de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.							
	Telefonía	2				2,00		
	Alumbrado	1				1,00		
						3,00	88,86	266,58
U49349	**Ud Báculo para luminaria de un braz**							
	Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.							
		1				1,00		
						1,00	459,11	459,11
U49355	**Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2**							
	Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.	1				1,00		
						1,00	243,15	243,15
U49356	**Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP**							
	Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminacion de via secundaria, colocada.	1				1,00		
						1,00	270,10	270,10
	TOTAL CAP.2							**2.658,34**
	TOTAL							**19.366,30**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

UA3

	RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	86,27%	16.707,96
CAP.2	INSTALACIONES	13,73%	2.658,34
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		19.366,30
	Gastos generales	13,00%	2.517,62
	Beneficio industrial	6,00%	1.161,98
	Suma		23.045,90
	IVA	21,00%	4.839,64
1	**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**		**27.885,54**
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	1.239,44
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		1.239,44
	IVA	21,00%	260,28
			1.499,72
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	464,79
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		464,79
	IVA	21,00%	97,61
			562,40
A	**HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN**		**2.062,12**
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	464,79
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		464,79
	IVA	21,00%	97,61
B	**HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN**		**562,40**
2 = A + B	**HONORARIOS**		**2.624,52**
3 = 1 + 2	**PRESUPUESTO LÍQUIDO**		**30.510,06**

17 enero 2019

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Mediciones y Presupuesto Dotación Servicios UA4.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SES SALINES.
ARQUITECTO: Rafael F. Rigo Rosselló.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.1	**MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS**							
U42036	**M3 Excavación y relleno compactado de zanjas de**							
	Excavación de zanjas de canalizaciones, incluso relleno posterior con terreno de excavación, con apisonadora manual por tongadas.							
	Electricidad	1	104,00	0,50	0,70	36,40		
	Telefonía	1	65,00	0,40	0,40	10,40		
	Alumbrado	1	86,00	0,40	0,40	13,76		
	Saneamiento	1	65,00	0,70	1,30	59,15		
	Agua Potable	1	63,00	0,60	1,00	37,80		
						157,51	13,70	2.157,89
U42070	**Ml Bordillo de hormigón recto**							
	Bordillo de hormigón recto, de 15x25cm, sobre solera de hormigón HM-20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.							
		1	104,00			104,00		
						104,00	17,96	1.867,84
U42047	**M2 Acera de losa de piedra irregular**							
	Acera de "costers" de piedra de Santanyí, con juntas de mortero de cemento blanco y picadís, sobre solera de hormigón HM 20, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.							
		1	104,00	1,50		156,00		
						156,00	44,94	7.010,64
	TOTAL CAP.1							**11.036,37**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 — Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAP.2	**INSTALACIONES**							
U43042	**Ml Tubería de polietileno de 90mm d**							
	Tubería de polietileno de 90mm de diámetro, para agua potable, presión de trabajo de 10 atm, incluso p.p. de juntas, uniones "tes" y demás accesorios, colocada.							
		1	63,00			63,00		
						63,00	11,55	727,65
U43099	**Ml Tubería de PVC de 300 mm de diáme**							
	Tubería de PVC corrugado de 300 mm de diámetro y 7,7 mm de espesor, para evacuación y desagüe en canalizaciones subterraneas, para agua residual, color naranja, incluso p.p. de juntas elásticas y piezas especiales.							
		1	65,00			65,00		
						65,00	35,02	2.276,30
U43115	**Ud Pozo de registro de 80cm de diám**							
	Pozo de registro de 100cm de diámetro interior y de 150cm de altura total, con anillos prefabricados de hormigón en masa, incluso solera de hormigón y tapa de fundición.							
		2				2,00		
						2,00	603,84	1.207,68
U49314	**Ml Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado público**							
	Instalación eléctrica, telefonía y alumbrado píblico bajo acera, para acometidas a solares, formada por 2 tubos de PVC, totalmente terminada, incluso encintado de proteción.							
	Electricidad Ø 160	1	104,00			104,00		
	Telefonía Ø 63	1	65,00			65,00		
	Alumbrado Ø 63	1	86,00			86,00		
						255,00	9,40	2.397,00
U03056	**Ud Arqueta de registro de 40x40x50c**							
	Arqueta de registro de 40x40x50cm, realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pié de espesor, recibido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, incluso solera de hormigón HM-20 y tapa de fundición.							
	Telefonía	7				7,00		
	Alumbrado	3				3,00		
						10,00	88,86	888,60
U49349	**Ud Báculo para luminaria de un braz**							
	Báculo para luminaria de un brazo, hasta 8 m de altura, con saliente de 1m de longitud.							
		3				3,00		
						3,00	459,11	1.377,33
U49355	**Ud Luminaria exterior, 400-IZA-TD 2**							
	Luminaria exterior, 400-IZA-TD 250 W, colocada.							
		3				3,00		
						3,00	243,15	729,45
U49356	**Ud Lámpara de descarga de 250 W SAP**							
	Lámpara de descarga de 250 W SAP, en iluminacion de via secundaria, colocada.							
		3				3,00		
						3,00	270,10	810,30
	TOTAL CAP.2							**10.414,31**
	TOTAL							**21.450,68**

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

UA4

	RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS, FIRMES Y PAVIMENTOS	51,45%	11.036,37
CAP.2	INSTALACIONES	48,55%	10.414,31
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		21.450,68
	Gastos generales	13,00%	2.788,59
	Beneficio industrial	6,00%	1.287,04
	Suma		25.526,31
	IVA	21,00%	5.360,53
1	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		30.886,84
	HONORARIOS PROYECTO	6,40 %	1.372,84
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		1.372,84
	IVA	21,00%	288,30
			1.661,14
	HONORARIOS DIRECCIÓN DE OBRA	2,40%	514,82
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		514,82
	IVA	21,00%	108,11
			622,93
A	HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN		2.284,07
	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN	2,40%	514,82
	Deducciones o incrementos (obra oficial, reforma, etc)	0,00%	0,00
	Suma		514,82
	IVA	21,00%	108,11
B	HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN		622,93
2 = A + B	HONORARIOS		2.907,00
3 = 1 + 2	PRESUPUESTO LÍQUIDO		33.793,84

17 enero 2019

El Arquitecto
Rafael F. Rigo Rosselló

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

5.2. Valor del sòl urbà sense urbanització consolidada

La valoració del sòl urbà sense urbanització consolidada es realitzarà segons el previst en l'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu, de 30 d'octubre de 2015, prenent el mes alt del determinat pel mètode de comparació i el determinat pel mètode residual. Al afecte d'analitzar la viabilitat econòmica de l'actuació, es considera el mes baix, segons annexes que s'acompanyen.

La determinació del valor bàsic de repercussió a través del mètode residual part del principi d'anar deduint del valor final de venda potencial, les despeses necessàries per a la consecució del producte immobiliari, sent el diferencial entre el preu de venda i els costos, el valor atribuïble al sòl.

Seguint la Norma 16 del Reial decret 1020/1993, si considerem tots els factors que intervenen en la formació del valor del producte immobiliari, s'estableix la següent expressió:

Vv = 1,40 [Vr+Vc] FI

en la qual: Vv = Valor en venda del producte en €/m2 construït

En el present cas, per a la zona intensiva baixa d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial, el valor mitjà en venda del metre quadrat construït a la zona és de 1.850,00 Euros/m2 (representa 1.850,00 Euros/m2 construït/0,80 = 2.312,50 Euros/m2 útil, considerant una relació entre superfície útil/superfície construïda de 0,80).

Vr = Valor de repercussió del sòl en €/m2 construït
Vc = Valor de la construcció en €/m2 construït

En el present cas, atenent a la tipologia de l'edificació i els materials i tecnologia a subministrar es considera un cost de construcció de 1.060,00 Euros/m2.

FI = Factor de localització, que avalua les diferències de valor de productes immobiliaris anàlegs per la seva ubicació, característiques constructives i circumstàncies soci-econòmiques de caràcter local que afectin a la producció immobiliària.

En el nostre cas, el factor de localització és equivalent a la unitat, això sobre la base de l'establert en l'epígraf 4.1a de la Circular 5.04/1990 de 8 de febrer, sobre procediment per a la coordinació de valors dels béns de naturalesa urbana del Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Per tant, i sobre la base de tot l'anterior, s'obté:

Vr = (Vv/1,40 x FI)-.Vc

Vr = (1.850,00 Euros/1,40 x 1) -1.060,00 Euros = 261,42 Euros/m2

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

5.3. Estudi ecconòmic-financer.

Les obres d'urbanització previstes en el planejament, segons el capítol 5.1., tindran els següents costos:

TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-1 13.594,94 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (2.073,60 m2) - 6,55 €/m2
- Sobre superfície edificable (1.463,40 m2) - 9,29 €/m2

L'únic objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el soterrament de les xarxes d'energía elèctrica i telefonía, renovació i soterrament de l'enllumenat públic i homogeneització de voreres per el sistema de cooperació.

Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els valor del sòl i asseguren la seva viabilitat econòmica.

TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-2 45.378,28 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (2.561,35 m2) - 17,72 €/m2
- Sobre superfície edificable (2.879,20 m2) - 15,76 €/m2

L'únic objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és la pavimentació del tram del carrer afectat i la de millorar i completar els serveis per el sistema de cooperació.

Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els valor del sòl i asseguren la seva viabilitat econòmica.

TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-3 30.510,06 €

VALORACIO EXPROPIACIO U.A.-Cll-3 51.075,00 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (1.959,35 m2) -41,64 €/m2
- Sobre superfície edificable (2.183,60 m2)- 37,36 €/m2

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el d'obtenir els terrenys necessaris per a l'ampliació del cami de s'Hort den Corem i millorar i completar els serveis i pavimentació per el sistema de cooperació.

Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els valor del sòl i asseguren la seva viabilitat econòmica.

TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-4 33.793,84 €

A tenor de l'anterior avanç de pressupost la repercussió econòmica sobre el sòl serà:

- Sobre superfície ordenada (2.626,20 m2) - 12,87 €/m2
- Sobre superfície edificable (2.660,60 m2) - 12,70 €/m2

L'objectiu d'aquesta Unitat d'Actuació és el de millorar i completar els serveis i pavimentació i obtenir les cessions de sòl lucratiu previstes a la legislació vigent per el sistema de compensació.

Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els valor del sòl i asseguren la seva viabilitat econòmica.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

6. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA ESPECIAL.

Les disposicions de caràcter general, definició dels elements urbanístics ordenances d'estètica i condicions tècniques, són les que figuren als titols I, II i III del text de les NNSS de Ses Salines, i són plenament vigents a l'àmbit del PERI

6.1. Ordenances particulars de zones homogenies incloses dins l'ambit del PERI.

ARTICLE 1. APLICACIÓ.

A efectes de les normes d´edificació, ús i parcel.lació, s´ha subdividit el sòl lucratiu inclòs dins l'àmbit del PERI en tres zones homogènies, corresponents a les tres illetes incloses dins el PERI, les quals es regiran per les ordenances que es detallen a continuació.

ILLETA - A

ARTICLE 2. ÀMBIT.

Es tracta de la illeta situada al llevant dels carrers des Camp Lladó i des Torrent, i al nort del camí de s'Hort de'n Corem. La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació n. 1 i 2 del PERI.

ARTICLE 3. TIPUS D´ORDENACIÓ.

La ordenació prevista per a aquesta illeta pretén respectar la tipologia existent, que s'ha definit com d'edificis entre mitgeres amb reculades irregulars respecte de la vía pública, preservant els patis existents al voltant de les edificacions més antigues.

ARTICLE 4. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 200,00 m² la superfície mínima dels solars i de 10,00 m. la mínima longitud de façana. Donades les especials característiques de la illeta, amb una parcel.lació preexistent molt irregular, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 5. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

Pel que fa a l'ocupació permesa, s'estableix una profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer.

El règim d´alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

ILLETA - B

ARTICLE 6. ÀMBIT.

Està situada al ponent del carrer des Torrent i al llevant del carrer Es Camp Lladó. La seva delimitació queda grafiada en en els plànols d'ordenació n. 1 i 3 del PERI.

ARTICLE 7. TIPUS D´ORDENACIÓ.

Es tracta d'una illa en la que totes les edificacions existents es troben alineades amb els carrers i ocupen tota l'amplària del solar, per a la qual cosa, l'ordenació prevista és d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial

ARTICLE 8. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 200,00 m² la superfície mínima dels solars i de 10,00 m. la mínima longitud de façana. Atesa la escassa profunditat de la illeta, de forma triangular, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 9. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

En aquesta illeta l'edificació podrà ocupar del 100 % de les parcel.les ates que les profunditats edificables dels carrers que la delimites es superposen.

El règim d´alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

ILLETA - C

ARTICLE 10. ÀMBIT.

Està situada al llevant del carrer des Torrent i al sud del camí de s'Hort den Corem. La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació n. 1 i 4 del PERI.

ARTICLE 11. TIPUS D´ORDENACIÓ.

L'ordenació prevista per aquesta illeta és entre mitgeres amb alineació a vial obligatòria.

ARTICLE 12. CONDICIONS DELS SOLARS.

Es fixa en 200,00 m² la superfície mínima dels solars i de 10,00 m. la mínima longitud de façana. Atesa la escassa profunditat de la part urbana de la illeta, no es requereix una profunditat mínima de solar per tal que es pugui considerar edificable.

ARTICLE 13. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

Pel que fa a l'ocupació permesa, s'estableix una profunditat edificable de 13 m a partir de l'alineació del carrer.

A fi de garantir la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d´aquesta zona del camp mallorquí s'estableix que la longitud màxima de façana de cadascuna de les edificacions no podrà ser superior a 15 m.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

El règim d´alçades aplicable serà el mateix que el definit a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

DISPOSICIONS COMUNS A TOT L'ÀMBIT DEL PERI

ARTICLE 14. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I D'EDIFICACIÓ.

L'altura mínima lliure de la planta baixa i la cota de la planta baixa seran les mateixes que les definides a les NNSS per a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa.

Els soterranis podran ocupar la totalitat del solar. S´han de destinar a aparcaments o bé a zones d´emmagatzematge pròpies. No es permet el seu ús per a habitatge.

Els elements constructius que poden sobrepassar l´altura reguladora màxima seran exclusivament els següents:

A) Els pendents normals de la teulada amb un màxim d´un 25%, segons el plànol situat recolzat a la part superior de la cornisa de l´edifici, inclús les golfes i cambres no habitables que es permetin per la inclinació de l'esmentada coberta.

B)Els conductes de les xemeneies, antenes, parallamps, etc., i les baranes de protecció de fins a 1,00 m. d´altura respecte al paviment de les terrasses practicables, on existeixin.

ARTICLE 15. ÍNDEX D´INTENSITAT D´ÚS.

Es permetrà la construcció de un habitatge per cada 65 metres quadrats de solar comprès dins la profunditat edificable, però únicament es podrà construir un habitatge per planta (exclosa la planta soterrani) i solar, entenent com a solar cada superfície de terreny urbà que compleixi la superfície mínima establerta a l´article corresponent. En cas de què la superfície de terreny sigui superior a la mínima, s´aplicarà el criteri de solar, a efectes d´edificació a cada superfície de terreny que sigui múltiple de la unitat mínima exigida.

En el cas de solars amb façana a dos carrers sensiblement paral.lels, amb una distància màxima entre alineacions inferior a 40 metres, es podran construir dos cossos d´edifici, un a cada façana, i un habitatge per planta a cada edifici, sempre i quan es compleixin la resta d´exigències de la normativa vigent.

ARTICLE 16. CONDICIONS DE VOLADISSOS I TERRASSES.

Donades les dimensions dels carrers, i les característiques de les façanes dels habitatges existents (de tipología tradicional dels nuclis rurals, austera, sense ornaments ni elements que sobresurten del pla de façana) no es permet a l'àmbit del PERI la construcció de cap tipus de voladissos damunt la vía pública, a excepció dels ràfecs de les teulades amb una volada màxima de 60 cm.

ARTICLE 17. CONDICIONS D´ÚS.

1.- L´ús general és el residencial, a totes les plantes excepte a la planta soterrani.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación | c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación | https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos | Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

2.- Altres usos admesos.
a) Magatzems
b) Equipament sociocultural
c) Espais lliures
d) Aparcaments
3.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos i d´una manera especial l´ús turístic.

ARTICLE 18. CONDICIONS D´AMBIENT I ESTÈTICA.

A més de les condicions generals establertes a les NNSS de Ses Salines, s'hauran de complir les següents:

- S´ha de procurar conservar l´aspecte tradicional del nucli en el qual s´ubiquen amb un adequat tractament i respecte cap a les edificacions existents, amb l´objectiu de què no es destrueixin o es facin malbé els valors, característiques i qualitats del seu ambient tradicional.
- Els edificis a construir o reformar s´hauran d´adaptar, en allò que és bàsic, a l´ambient del nucli per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estan situats.
- Les teulades amb els seus ràfecs característics s´hauran de conservar i tota edificació de nova planta haurà d'estar coberta al menys en el 50 %, situat al front del carrer, amb una coberta inclinada de teula àrab color palla o similar així com una cornisa de materials nobles al llarg de la totalitat de la façana, sense presentar cap tipus de desnivell.
- Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissara i les de teula negra.
- L´estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, s´han d´integrar i adaptar als trets característics i tradicionals de la zona.
- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- La façana serà fonamentalment plana i a les seves obertures haurà de predominar la dimensió vertical sobre la dimensió horitzontal.
- S'utilitzarà la persiana de llibret (mallorquina) enrasada a la façana, quedant prohivit l'ús de persianes arrollables.
- Es prohibeix l'utilització d'arcs, excepte a l'entrada principal dels habitatges.
- Els ampits de les terrasses i finestres balconeres seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. Queda prohibit l'ús d'acer inoxidable polit i de balaustrades prefabricades de formigó.
- L'element compositiu principal de les façanes a carrer serà el mur ceg, de tal manera que la superficie de forats exteriors en

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación | c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación | https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos | Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

aquestes façanes no superi el 30 % de la superficie total del plànol de façana.

- L'acabat de les fusteries exteriors haurà de fusta natural (o altres materials que imitin fusta natural) o pintat de colors tradicionalment utilitzat per revestir les fusteries (marró o verd).
- Les esteses de línies de subministrament d´energia elèctrica, gas, telefonia o altres que hagin de discórrer per vies o espais públics s´han de realitzar subterrànies. No es permet la seva instal.lació a façanes o a través de línies aèries mitjançant pals.
- Les façanes a vies públiques o visibles des d´elles, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments han d´anar revocats i pintats segons l´estil de la localitat, en cas que no s´utilitzin parets d´obra de carreus o paredat vist.
- Les mitgeres que hagin de quedar vistes total o parcialment, i els patis interiors, tindran el mateix tractament que les façanes.
- Els espais de reculada lateral, es tancaran amb barreres tradicionals fetes amb llenya d'ullastre o olivera.

6.2. Obres a realitzar a les edificacions existents.

Les edificacions erigides amb anterioritat a l´aprovació d´aquest text normatiu, seran classificades en les següents situacions, en funció del grau d´adequació a les previsions d´aquest Pla:

EDIFICIS FORA D´ORDENACIÓ: És d'aplicació l'article 129 de Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, sobre edificis i instal.lacions fora d´ordenació.

EDIFICIS INADEQUATS: Edificis construïts respectant les Normes vigents en el seu moment. No quedaràn classificats com a fora d'ordenació i es seguiran els criteris d'intervenció fixats a la fitxa inclosa a l'inventari d'edificacions que forma part d'aquest Pla. En aquesta situació únicament s'hi troba l'edifici nº 8 de l'esmentat inventari.

EDIFICIS ADEQUATS A LA NOVA NORMATIVA: A la resta d'edificis existents es podran realitzar les obres que permet l'aplicació de la normativa vigent, amb les restriccions previstes als criteris d'intervenció que figuren a les fitxes de cada un del edificis, i sense perjudici de la prèvia legalització de les obres realitzades amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de l'any 1956 que no disposin de la preceptiva llicència municipal.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

A més d'aquesta regulació genèrica, s'han de considerar els criteris d'intervenció assenyalats a cada una de les fitxes de l'inventari d'edificacions existents que forma part d'aquest PERI. Els esmentats criteris d'intervenció tenen caràcter normatiu.

6.3. Inventari de les edificacions existents.

Per tal d'identificar i estudiar millor l'edificació existent i les possibles intervencions a realitzar, s'ha elaborat un inventari en el que apareixen les fitxes de tots els edificis existents dins l'ambit del PERI, la seva situació, fotografíes, data de construcció, estat de conservació, plànols de façanes i criteris d'intervenció.

Els criteris d'intervenció tenen caràcter normatiu i venen a completar l'apartat 6.2 de les normes urbanístiques d'aquest PERI, que regula les obres a realitzar a les edificacions existents.

Ses Salines, Gener de 2019

Rafael F. Rigo Rosselló
Arquitecte

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

7. ANNEXES FITXES EDIFICIS EXISTENTS

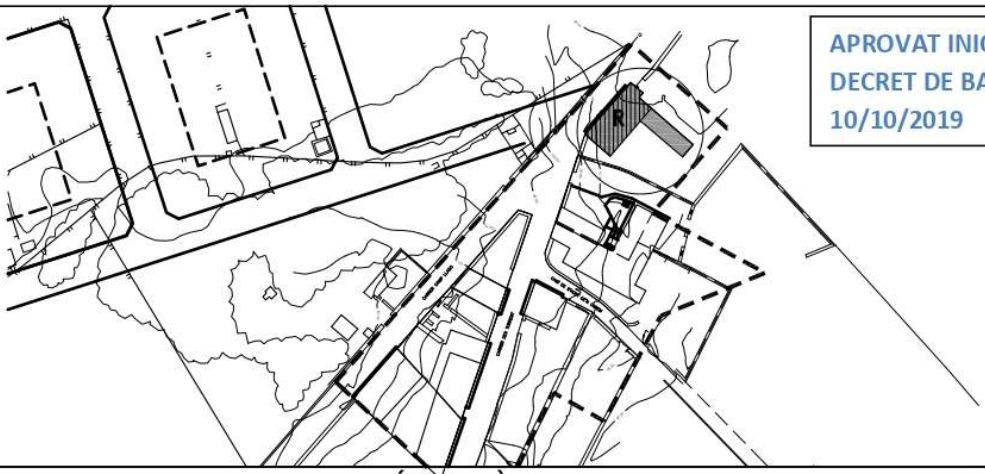
Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 1

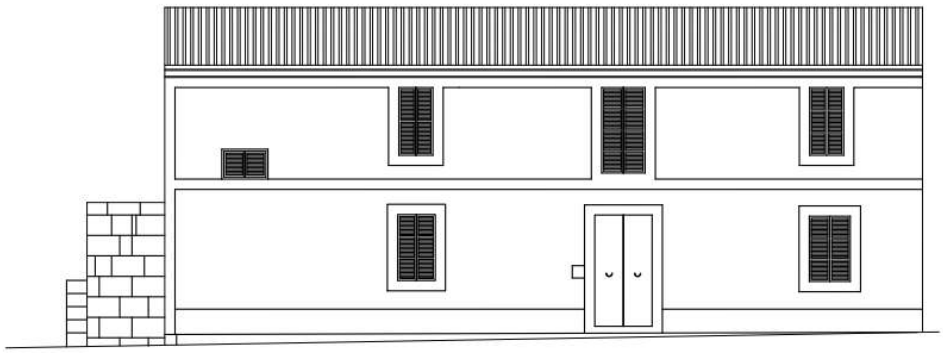
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

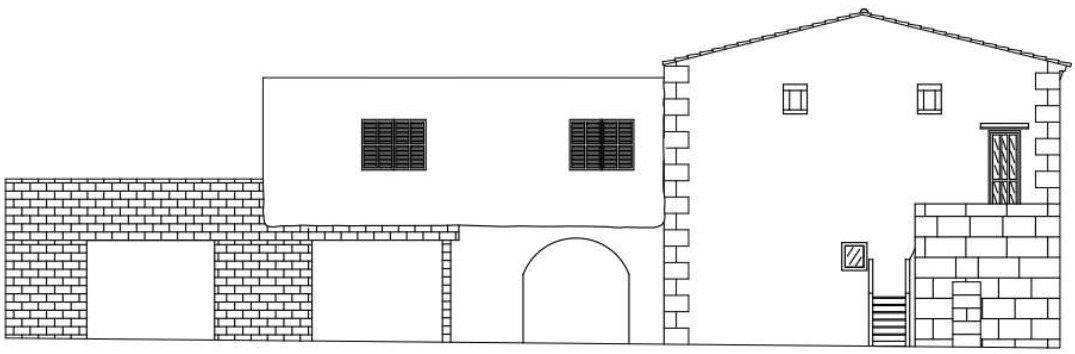


SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER

FAÇANA LATERAL





ALÇATS PRINCIPAL I LATERAL

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé	08/11/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

1. IDENTIFICACIÓ

US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un edifici d'ús residencial plurifamiliar format per dos habitatges. Un d'ells ocupa la planta baixa del cos principal de l'edificació i el segon habitatge ocupa la planta primera d'aquest cos principal i els anexes posteriors.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construit a principis S. XX

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Edifici amb protecció R en el Catàleg de Patrimoni de Ses Salines.
S'haurà de mantenir el volum principal de l'edificació, format per les dues crujíes del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer Camp Lladó. A n'aquesta part de l'edifici no s'hi podran realitzar cap tipus d'increment de volum. Pel que fa a la composició de la façana a carrer, únicament es podran obrir dues finestres, una a cada planta, sobre l'eix de la petita finestra existent, i de dimensions idèntiques a les finestres de la resta de la façana. Les actuacions que tenguin per objecte rehabilitar total o parcialment les façanes d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la composen (alers, fusteríes, brancals, dintells, etc...) hauran de conservar, sempre que sigui possible, els materials i elements original. En el cas que s'hagin de substituir, els nous elements s'hauran de realitzar utilitzant materials i colors similars als originals.
Pel que fa a les fusteries existents a l'edifici, s'hauran d'adequar a la tipologia de l'inmoble, utilitzant els materials i colors prevists a l'article 18 de les normes urbanístiques del PERI.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/11/2019

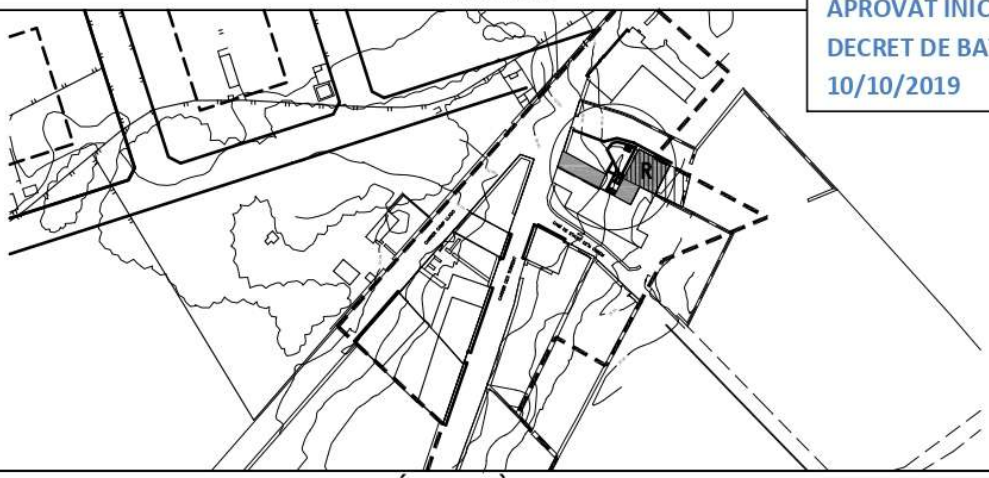
Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 2

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA PRINCIPAL DE L'HABITATGE

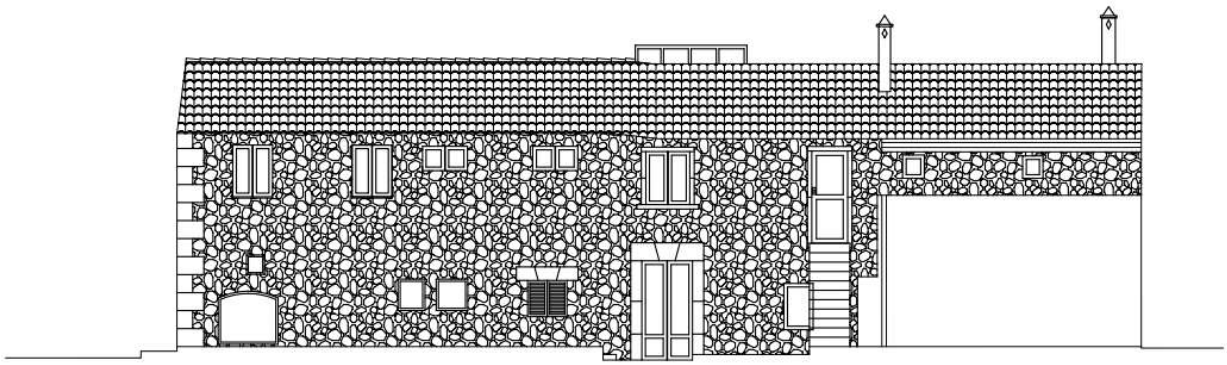
FAÇANA POSTERIOR DE L'HABITATGE

FAÇANA LATERAL DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL

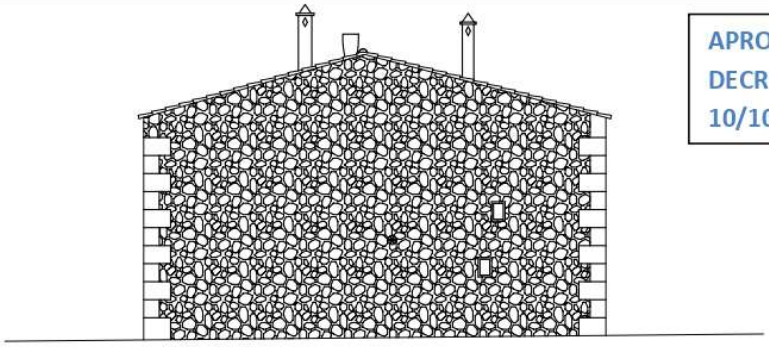
FAÇANA A CARRER DE L'ANEXA A L'HABITATGE PRINCIPAL

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

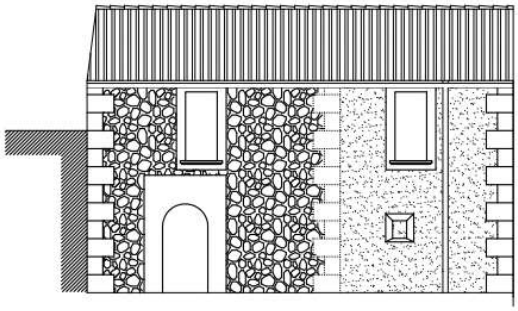


ALÇAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE

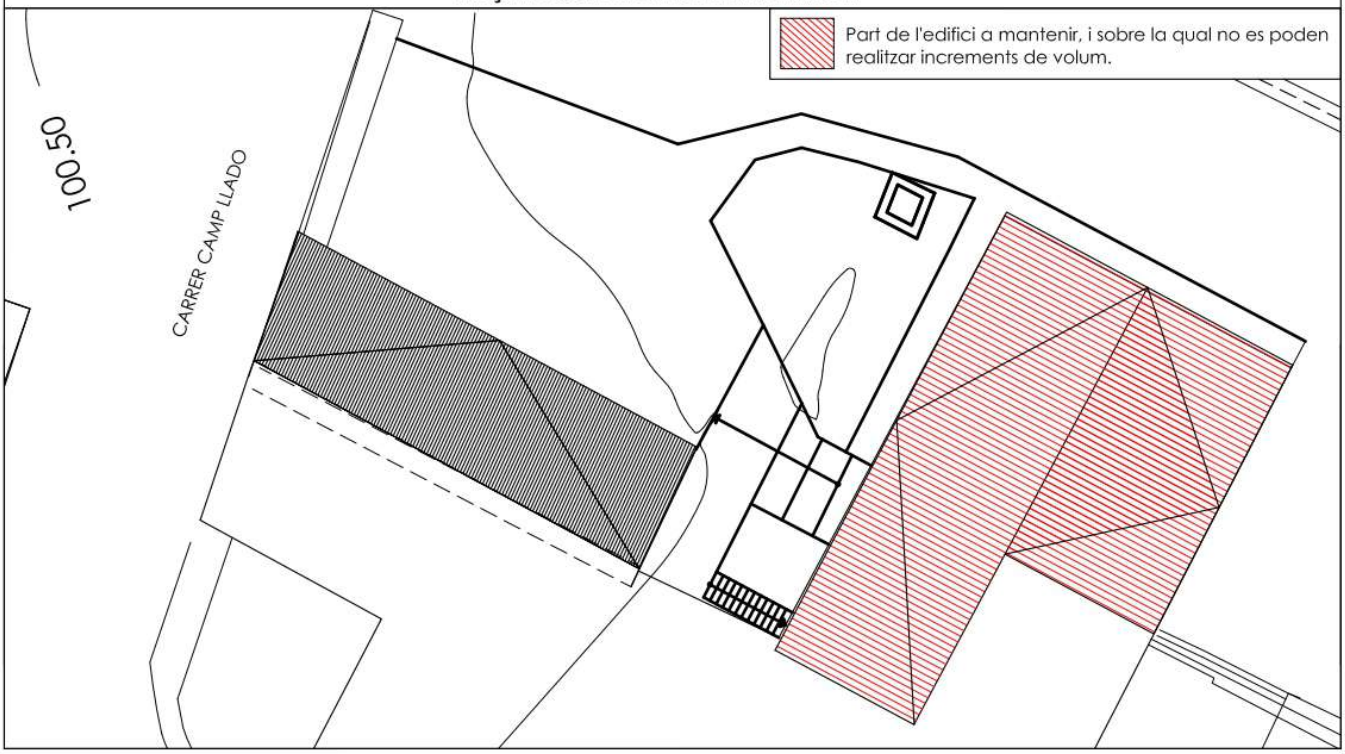


APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ALÇAT LATERAL DE L'HABITATGE



ALÇAT POSTERIOR DE L'HABITATGE



Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

1. IDENTIFICACIÓ

US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, format per planta baixa i planta primera, retranqueijat respecte de la vía pública. Dins aquest retranqueig existeix un anexe a l'habitatge, d'una sola planta d'alçada, amb la façana principal situada en prependicular a la vía pública, i amb un dels seus testers alineat amb la mateixa.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: Segle XVIII	**ESTAT DE CONSERVACIÓ:** Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Edifici amb protecció R en el Catàleg de Patrimoni de Ses Salines.
S'haurà de mantenir el cos principal de l'habitatge, format per dues crujies. A n'aquesta part de l'edifici no s'hi permeten increment de volum ni practicar noves obertures a les façanes del mateix. En casos debudament justificats per necessitats de compliment de les condicions higièniques i d'habitabilitat establertes a les normatives vigents, es permetrà l'ampliació d'alguna de les obertures existents a les façanes, sense modificar la situació de l'eix de les esmentades obertures. A les dimensions definitives de les obertures, l'alçada haurà de ser com a mínim 1.2 vegades major que l'amplada. Les actuacions que tenguin per objecte rehabilitar total o parcialment les façanes d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la composen (alers, fusteríes, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant els materials i elements originals, llevat que, excepcionalment s'hagi de substituir una part d'ells. En aquest cas, aquests nous elements s'hauran de realitzar amb materials i colors similars als originals.

La disposició del conjunt arquitectònic format pel dos edificis esmentats anteriorment i la tanca del solar, forma un pati d'accés, en forma de clastra, que serveix d'accés tant a l'habitatge com al seu annexe. Es considera convenient la preservació d'aquesta disposició, excloent de l'area edificable del solar tot el pati d'accés als edificis, a excepció d'una franja, lindant amb **l'edifici 1,** on es permeti una edificació de planta baixa i planta primera disposada en perpendicular al carrer, de forma pràcticament simètrica a l'actual anexe de l'habitatge, per tal de crear una façana a la part esquerra de la clastra i potenciar, d'aquesta forma, la disposició arquitectònica que es pretén preservar.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

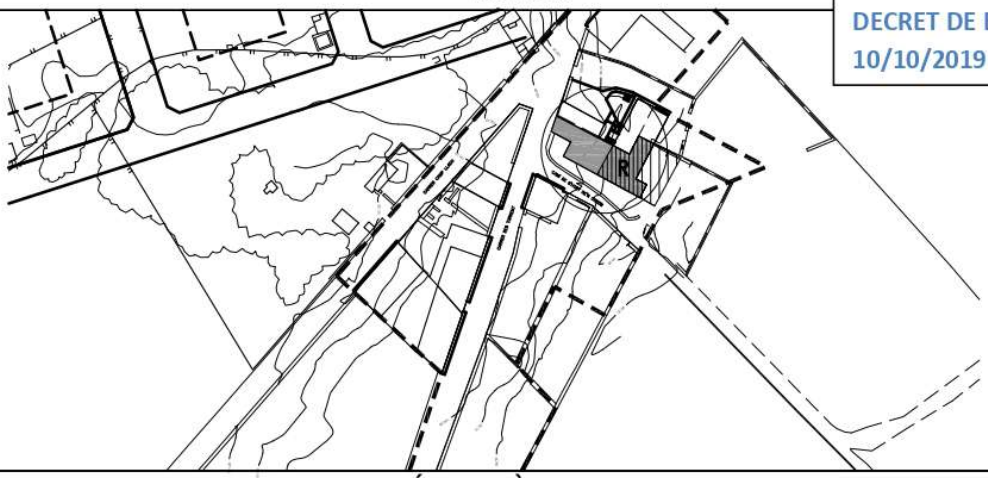
Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

EDIFICI 3

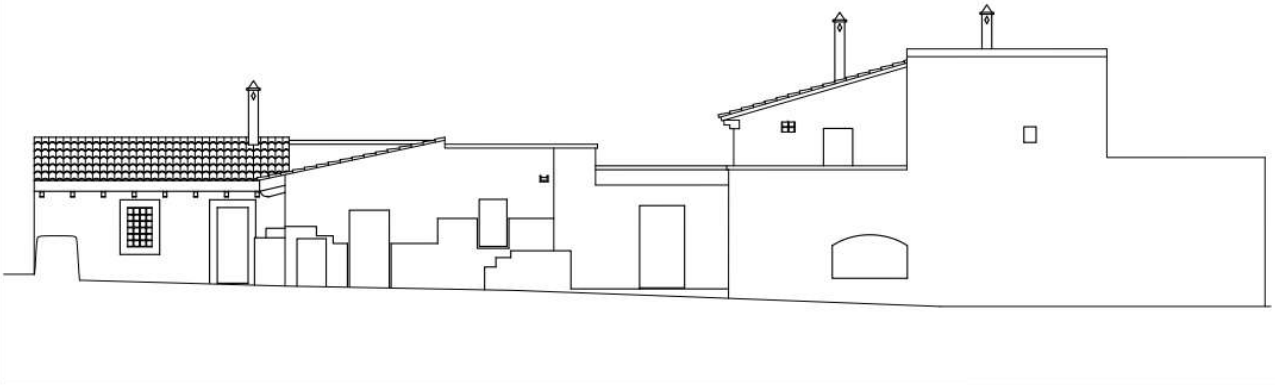


SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER

ACCES A L'HABITATGE

FAÇANA AL CARRER DES TORRENT



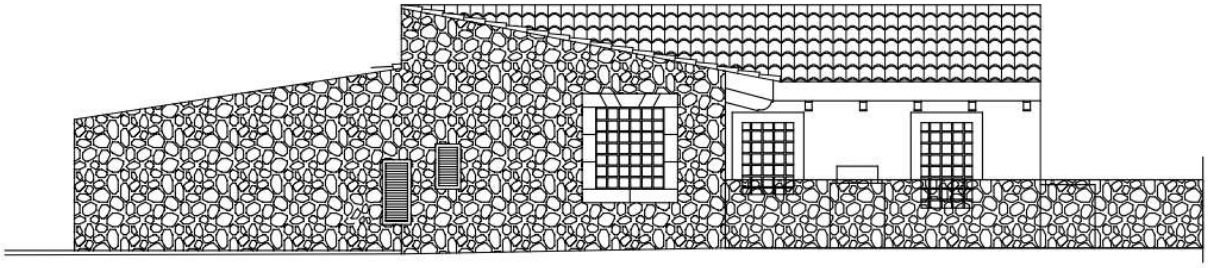
ALÇAT AL CAMÍ DE S'HORT DEN COREM

Firma 1 de 1

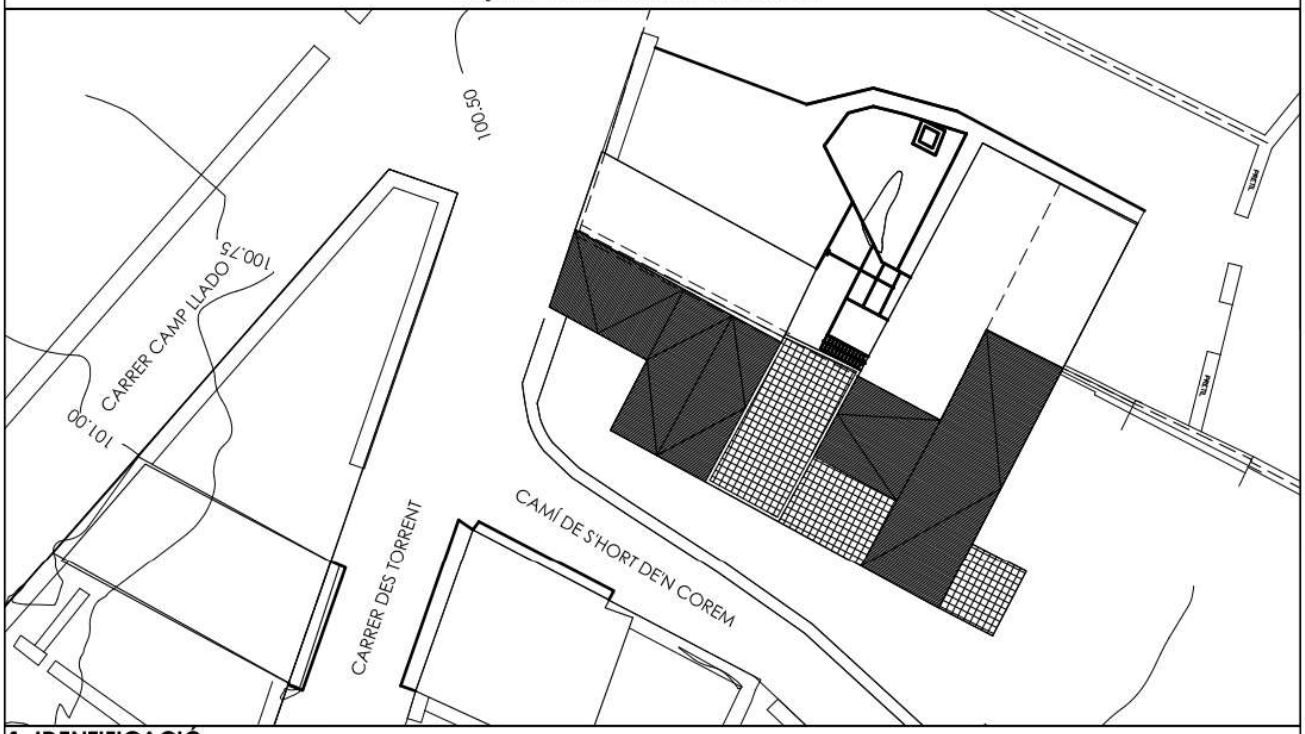
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



ALÇATS LATERAL DE L'HABITATGE



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetria irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. L'edifici es desenvolupa majoritàriament en planta baixa, a excepció d'una petita dependència situada en planta primera. Presenta un retranqueig irregular respecte de la vía pública.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge data del segle XVIII, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

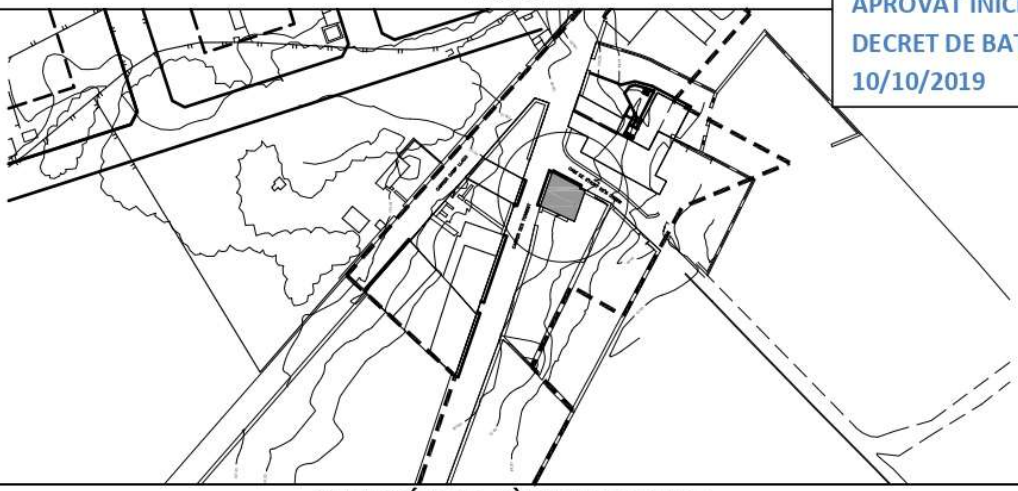
Edifici amb protecció R en el Catàleg de Patrimoni de Ses Salines.
Les ampliacions realitzades sobre l'edificació originària, han anat desvirtuant la volumetría inicial, suposadament més clara i simple que l'actual, per donar pas a un nou conjunt, realitzat amb materials i sistema constructiu molt respectuós amb l'entorn on està ubicat. És destacable la zona ajardinada que ocupa el retranqueig entre la vía publica i les edificacions. Per tal de preservarla, es proposa la prohivició d'increments de volum en planta baixa, tot i permetent que la planta primera es pugui anar ampliant fins a igualar l'ocupació existent en planta baixa.

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 4

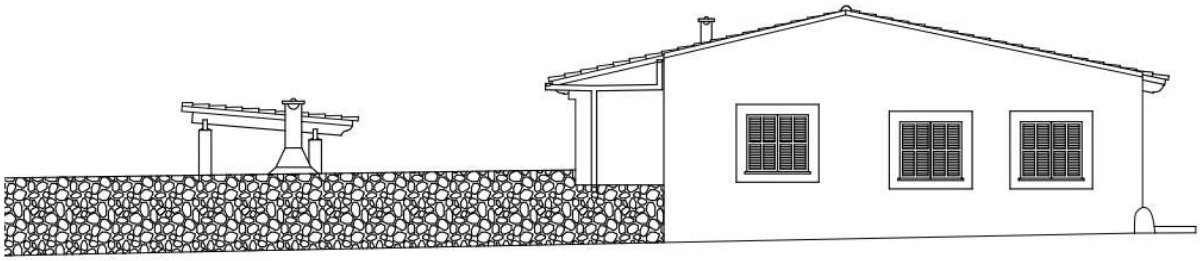
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



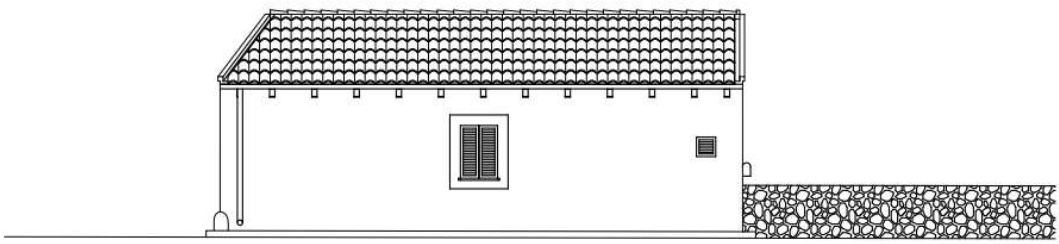
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANES A CARRER DE L'HABITATGE

FAÇANA POSTERIOR



ALÇAT LATERAL DE L'HABITATGE SOBRE EL CAMÍ DE S'HORT DE'N COREM



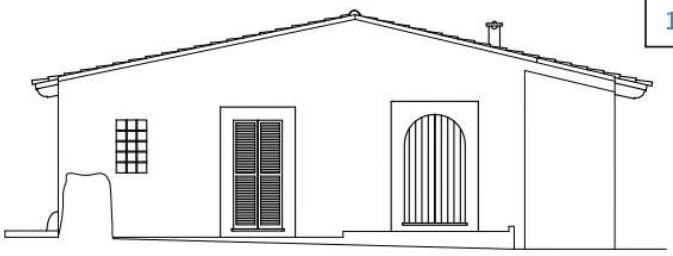
ALCAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER TORRENT

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé	08/11/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



ALÇAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE (DESDE L'INTERIOR DE LA PARCEL.LA)

1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un petit habitatge unifamiliar d'una sola planta d'alçada, pràcticament cuadrada, que configura una de les dues cantonades entre el carrer des Torrent i el camí de s'hort de'n Corem.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: Aparentment es tracta d'un edifici recentment construit (1980-1990), si bé es desconeix la possible preexistència d'alguna antiga edificació en aquesta mateixa ubicació.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

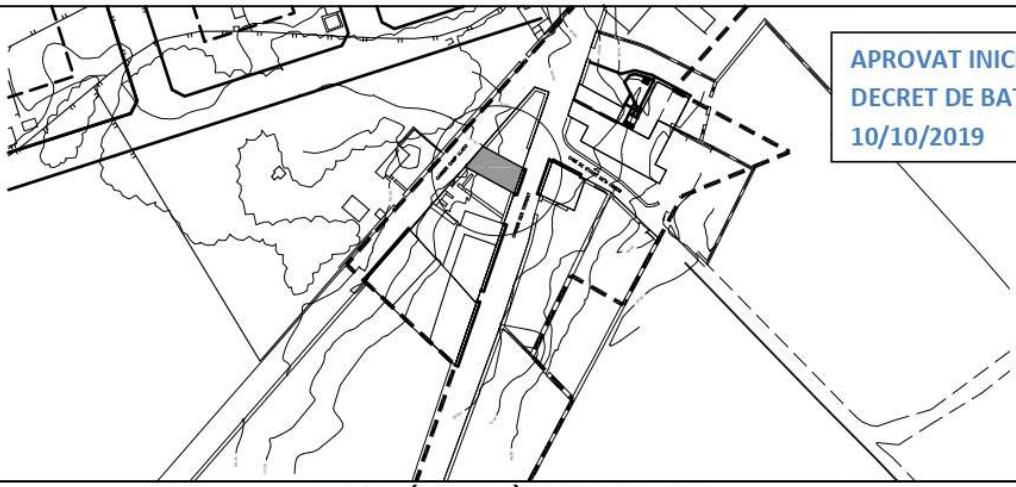
Es tracta d'un senzill habitatge sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada, per a la qual cosa, s'hi podrán realitzar les obres que es permetin per aplicació dels paràmetres urbanístics del solar on està ubicada.

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé	08/11/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 5

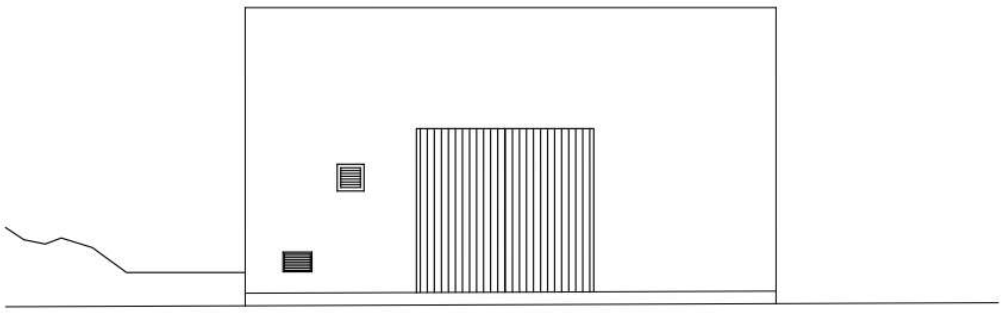


APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

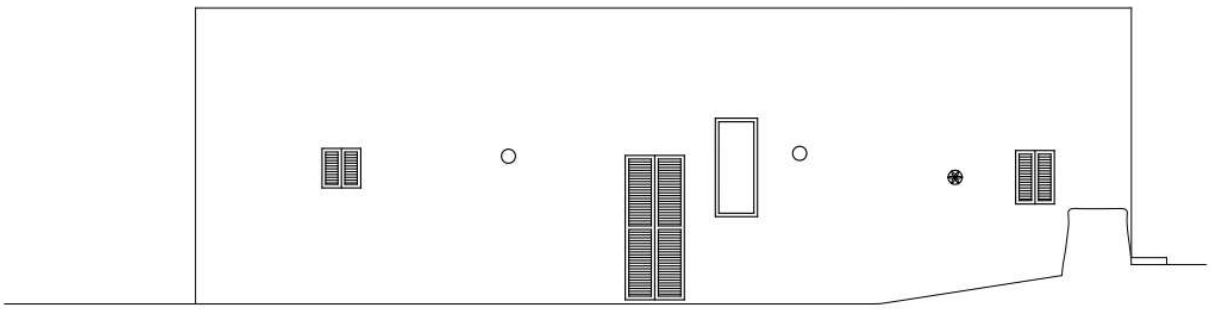
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER DES TORRENT

FAÇANES LATERAL I A CARRER DES CAMP LLADÓ



ALÇAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER TORRENT



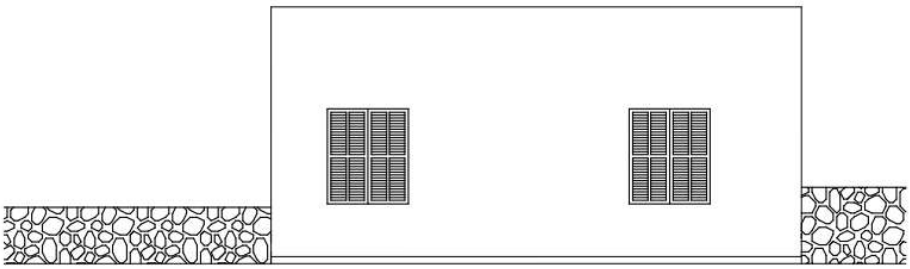
ALCAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE (DESDE L'INTERIOR DE LA PARCEL.LA)

Firma 1 de 1

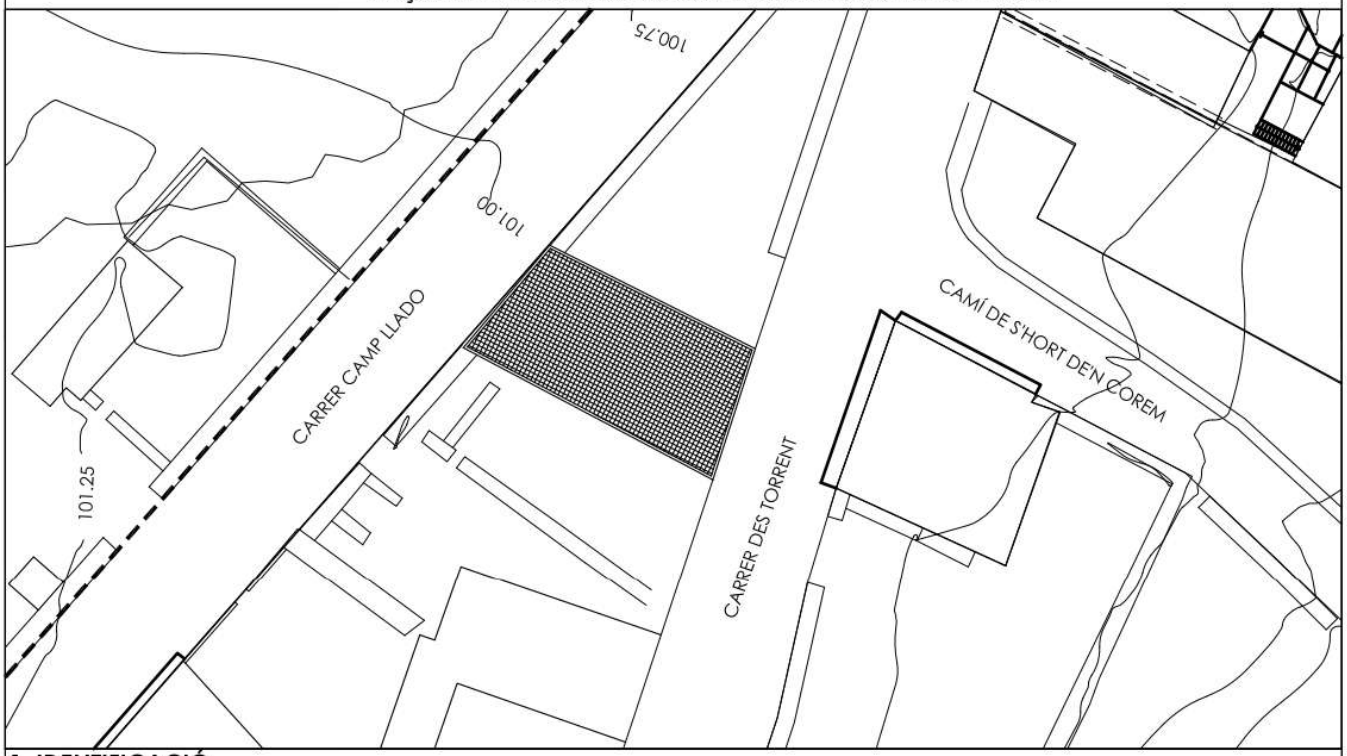
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	



ALÇAT DE L'HABITATGE SOBRE EL CARRER DES CAMP LLADÓ



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un edifici rectangular, s'una sola planta d'alçada, amb coberta plana, destinat a garatge - magatzem.

DATA DE CONSTRUCCIÓ: Es tracta d'un edifici construit a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Es tracta d'un edifici sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada, per a la qual cosa, s'hi podrán realitzar les obres que es permetin per aplicació dels paràmetres urbanístics del solar on està ubicat.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/11/2019

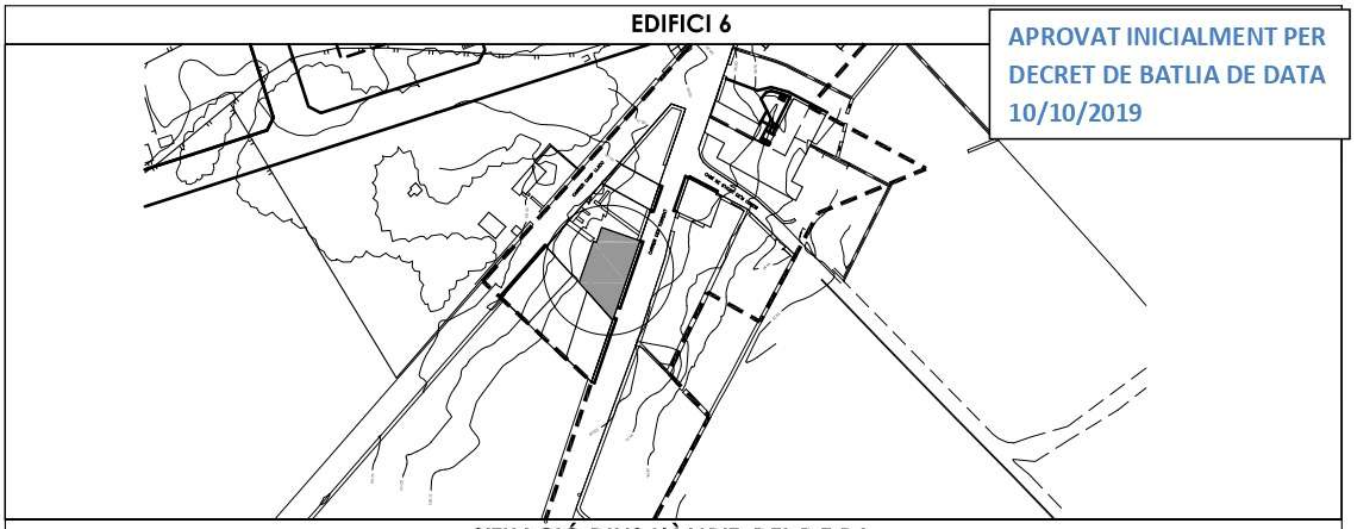
Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 6

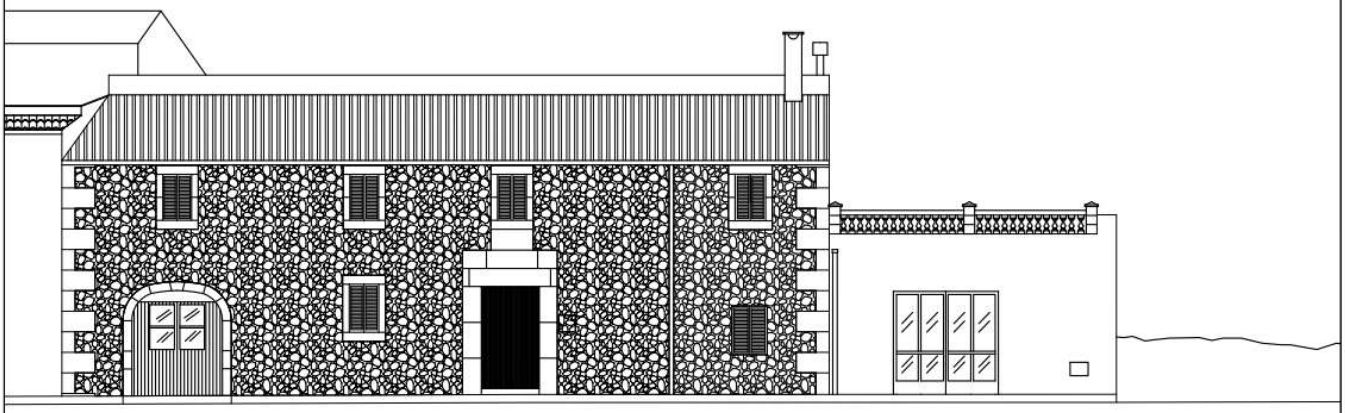
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



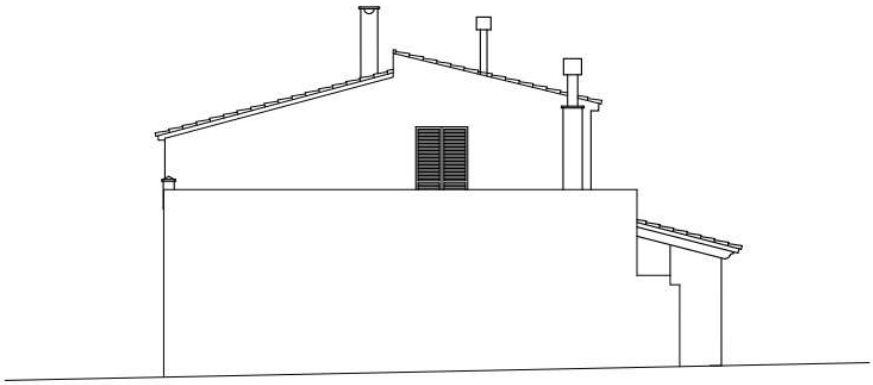
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER DES TORRENT

PART POSTERIOR DE L'HABITATGE



ALÇAT SOBRE EL CARRER DES TORRENT



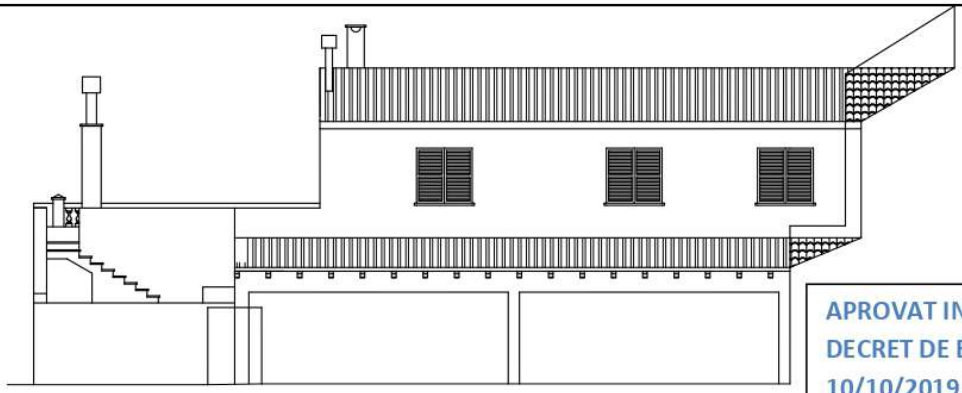
ALÇAT LATERAL

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé	08/11/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	



APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ALÇAT POSTERIOR

1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, que té com a nucli originari un cas clar d'habitatge tradicional amb tipología "romana", de dues plantes d'alçada i una sola crujía. A n'aquest nucli s´hi han anat adossant construccions annexes tant al costat con a la part posterior, construides amb elements que no són característics de la zona (fusteries d'alumini color bronze, balaustrades, ...).

ANY DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construit a principis S. XX

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir la primera crujía del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer des Torrent, sense possibilitat d'augment de volum en aquesta part de l'edifici. Pel que fa a la composició de la façana a carrer d'aquesta part més antiga de l'habitatge, no es permetrà l'obertura de noves finestres. Les actuacions que tenguin per objecte rehabilitar total o parcialment la façana d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la composen (alers, fusteríes, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant els materials i elements originals. Quan, excepcionalment, s'hagi de refer algún dels elements originals, s'hauran d'utilitzar per a la seva reconstrucció materials i colors similars als originals.

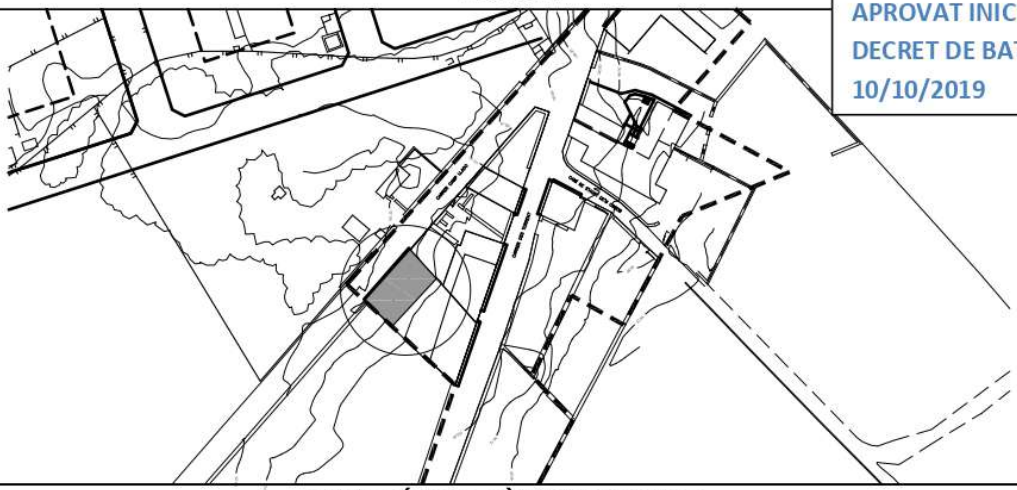
Pel que fa a les fusteries existents a l'edifici, s'hauran d'adequar a la tipologia de l'inmoble, utilitzant els materials i colors prevists a l'article 18 de les normes urbanístiques del PERI.

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 7

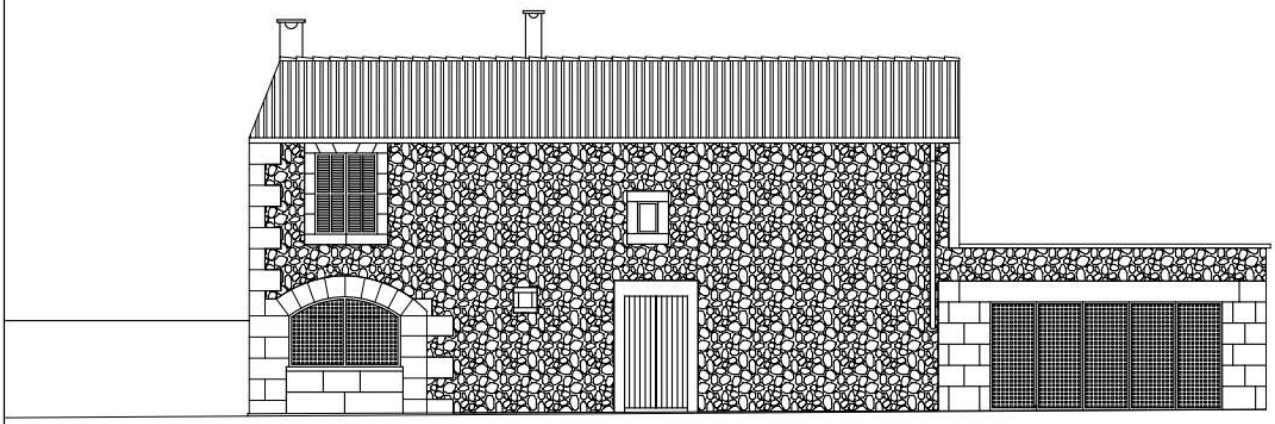
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER

FAÇANA LATERAL



ALÇAT SOBRE CARRER DES CAMP LLADÓ

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, característic de la zona rural on es troba ubicat, l'origen del qual es troba en un antic habitatge de planta baixa i golfes a la planta pis, al qual, amb posterioritat s'hi ha anat adossant altres construccions. Recentment l'edifici ha estat objecte d'una rehabilitació integral, a la qual s'ha elevat la coberta incrementant l'alçada de la planta pis, i s'han introduït elements poc respectuosos amb el carácter tradicional de l'habitatge com son els grans finestrals d'alumini color natural a la façana lateral i posterior.

DATA DE CONSTRUCCIÓ: El cos principal de l'edificació va ser construit al S. XVIII.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir la primera crujía del cos principal de l'edifici, lindant amb el carrer des Camp Lladó, sense possibilitat d'augments de volum. Pel que fa a la composició de la façana a carrer d'aquesta part més antiga de l'habitatge, no es permetrà l'obertura de noves finestres. Les actuacions que tenguin per objecte rehabilitar total o parcialment la façana d'aquest cos principal de l'edificació i els elements que la composen (alers, fusteríes, brancals, dintells, etc...) s'hauran de realitzar utilitzant materials i colors similars als originals.

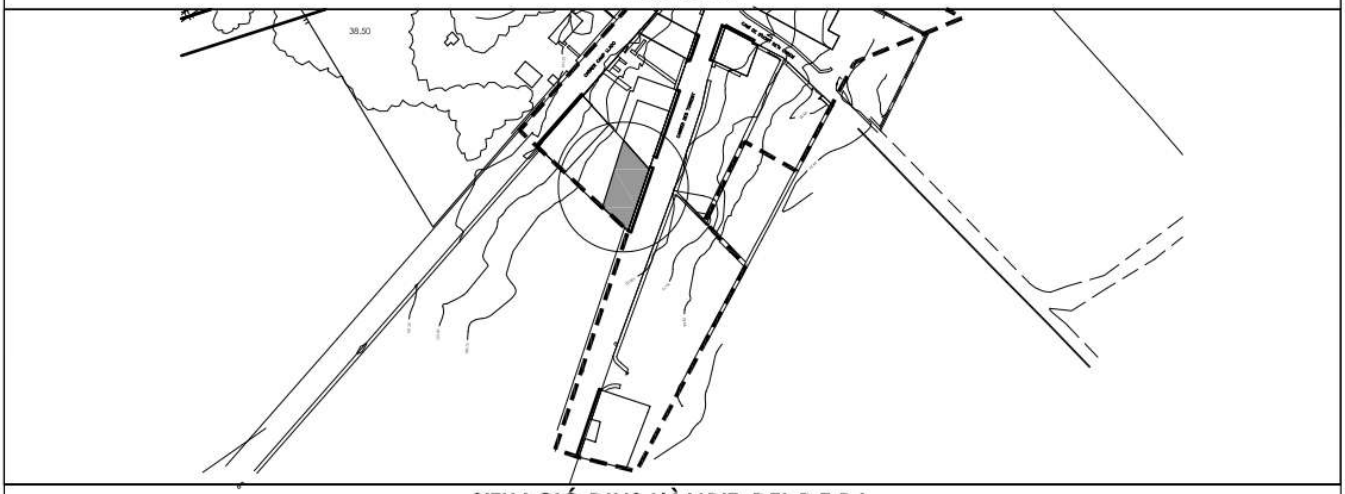
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

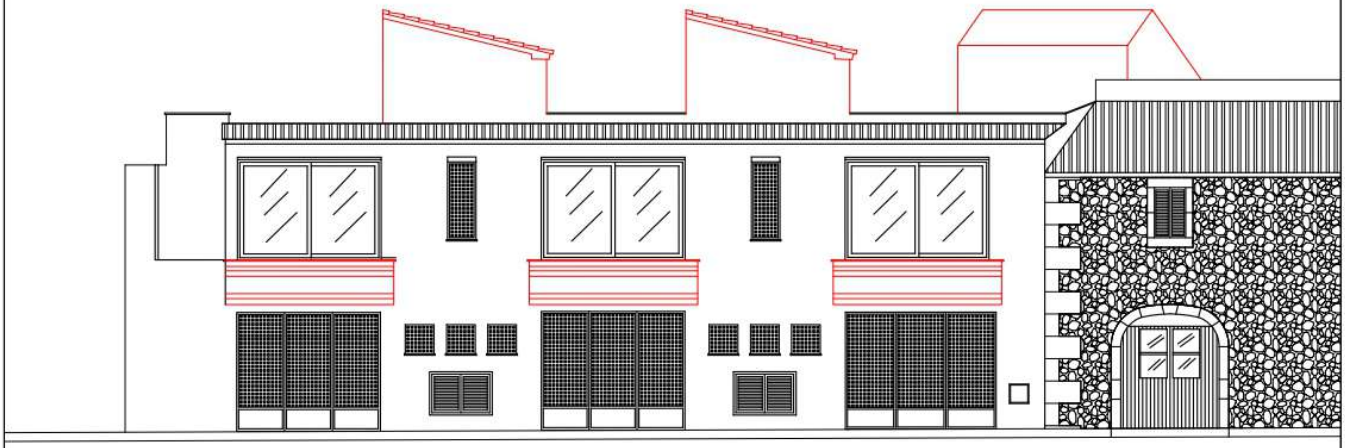
EDIFICI 8



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER

FAÇANA LATERAL



S'assenyalen amb color vermell els elements discondants amb les normes urbanístiques del PERI: balcons volats sobre la vía pública i caixes d'escala de sortida a la coberta.

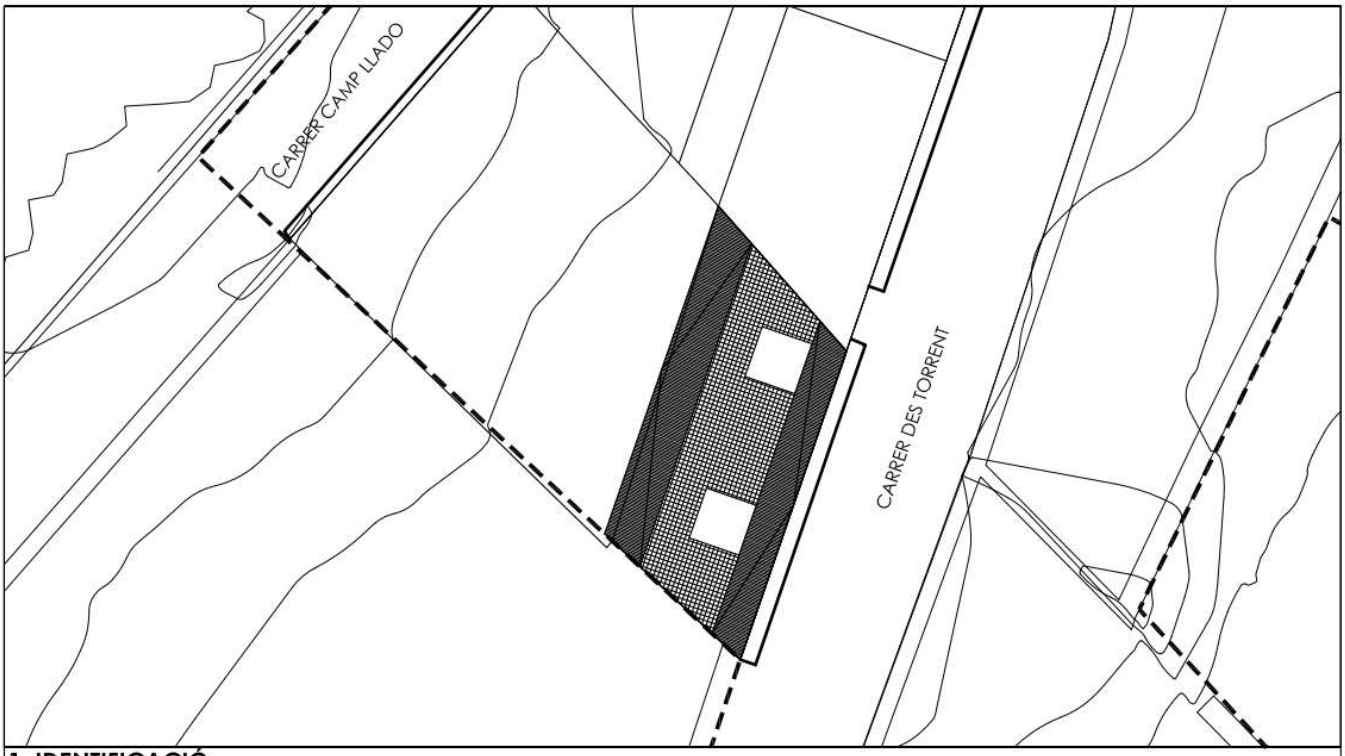
ALÇAT PRINCIPAL DE L'EDIFICI

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un conjunt de tres habitatges adossats entre mitgeres tipus "dúplex", de recent construcció. Aquest edifici introdueix elements fins ara inexistents a l'àmbit del PERI, com són els balcons en voladiu sobre la vía pública i les caixes d'escala d'accés a coberta sobre la primera planta de l'edifici.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: 2004

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Es tracta d'un edifici sense cap característica remarcable ni digna de ser preservada. No obstant, i considerant que l'edifici disposa de diversos elements exteriors inadequats a les normes urbanístiques del PERI, com són els balcons en voladiu sobre la vía pública i les caixes d'escala d'accés a coberta sobre la primera planta de l'edifici, no es podran autoritzar obres que suposin increments del paràmetres edificatoris mentres no s'hagin suprimit els esmentats elements.

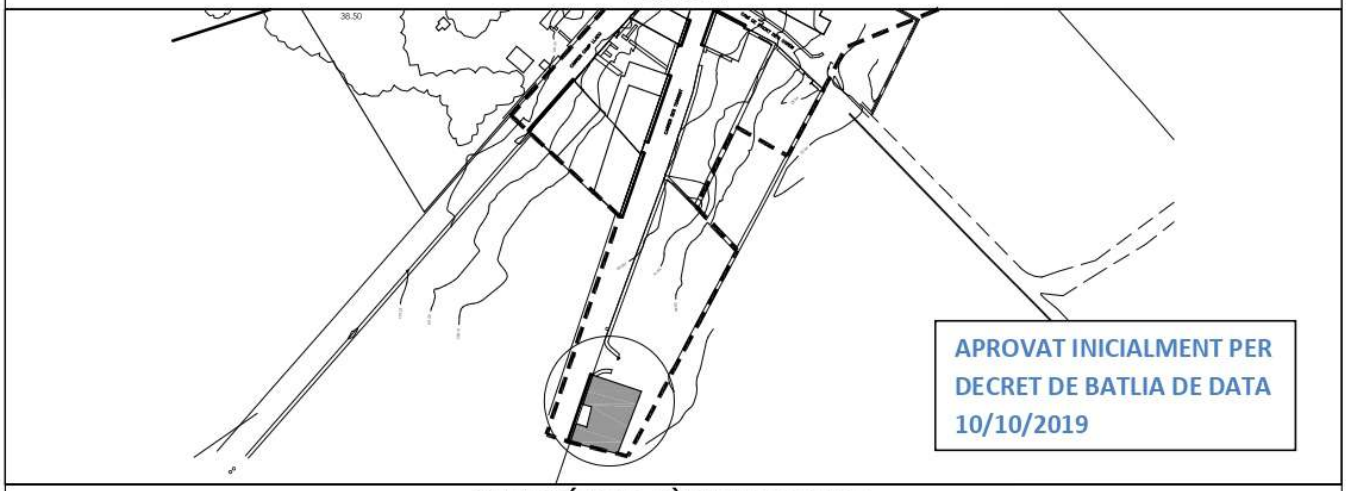
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

EDIFICI 9



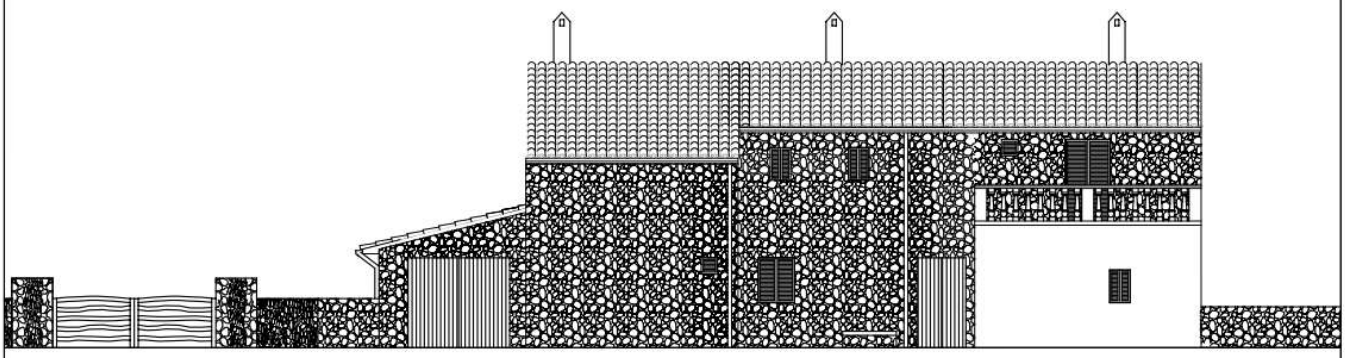
SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA PRINCIPAL DE L'HABITATGE

ACCES A L'HABITATGE

FAÇANA LATERAL DE L'ANEXA
A L'HABITATGE PRINCIPAL

FAÇANA A CARRER DE L'ANEXA
A L'HABITATGE PRINCIPAL



ALCAT PRINCIPAL DE L'HABITATGE

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un antic habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetría irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. El nucli principal de l'edifici sembla estar format per un habitatge de tipología tradicional, de dues plantes d'alçada i dues crujíes, lleugerament retranquejat respecte a l'actual alineació de la vía pública. Els cossos d'edificació construïts amb posterioritat s'han alineat a l'esmentada vía pública de forma que s'ha format un petit pati d'accés davant l'accés principal de l'habitatge.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge es pot datar en finals del S.XIX, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

S'haurà de mantenir el cos principal de l'habitatge format per dues crujies, a les quals no s'hi permetrà cap increment de volum. En aquest habitatge no es permetran modificacions a l'antiga façana que encara no ha estat ocultada pels nous cossos afegits, així com tampoc es podrà incrementar el volum de les construccions existents entre l'alineació de la via pública i l'esmentada façana.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

8. ANNEXES VALORACIÓ

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

MÈTODE VALOR RESIDUAL

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

VALORACIÓ TERRENYS A EXPROPIAR UA-CLL-3

El valor dels terrenys a expropiar, per a l'ampliació del camí de s'Hort den Corem, es realitzarà segons el previst en l'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu, de 30 d'octubre de 2015, prenent el mes alt del determinat pel mètode de comparació i el determinat pel mètode residual

La determinació del valor bàsic de repercussió a través del mètode residual part del principi d'anar deduint del valor final de venda potencial, les despeses necessàries per a la consecució del producte immobiliari, sent el diferencial entre el preu de venda i els costos, el valor atribuïble al sòl.

Seguint la Norma 16 del Reial decret 1020/1993, si considerem tots els factors que intervenen en la formació del valor del producte immobiliari, s'estableix la següent expressió:

$$Vv = 1{,}40\ [\ Vr+Vc\ ]\ FI$$

en la qual: Vv = Valor en venda del producte immobiliari en €/m2 construït

En el present cas, per a la zona intensiva baixa d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial, el valor mitjà en venda del metre quadrat construït a la zona és de 1.850,00 Euros/m2 (representa 1.850,00 Euros/m2 construït/0,80 = 2.312,50 Euros/m2 útil, considerant una relació entre superfície útil/superfície construïda de 0,80).

Vr = Valor de repercussió del sòl en €/m2 construït
Vc = Valor de la construcció en €/m2 construït

En el present cas, atenent a la tipologia de l'edificació i els materials i tecnologia a subministrar es considera un cost de construcció de 1.060,00 Euros/m2.

FI = Factor de localització, que avalua les diferències de valor de productes immobiliaris anàlegs per la seva ubicació, característiques constructives i circumstàncies soci-econòmiques de caràcter local que afectin a la producció immobiliària.

En el nostre cas, el factor de localització és equivalent a la unitat, això sobre la base de l'establert en l'epígraf 4.1a de la Circular 5.04/1990 de 8 de febrer, sobre procediment per a la coordinació de valors dels béns de naturalesa urbana del Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Per tant, i sobre la base de tot l'anterior, s'obté:

$$Vr = (Vv/1{,}40 \times FI)-.Vc$$

$$Vr = (1.850{,}00\ \text{Euros}/1{,}40 \times 1) - 1.060{,}00\ \text{Euros} = 261{,}42\ \text{Euros/m2}$$

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

I el valor unitari, tenint en compte que el coeficient d'edificabilitat net de la illeta on se situen els terrenys és de 1,00 m2/m2

Valor unitari m2 = 261,42 Euros x 1,00 m2/m2 = 261,42 Euros/m2

I el valor d'expropiació corresponent a 170,25 m2 de la parcel·la amb referència cadastral 5044184ED0544S0000PM, serà:

Valor expropiació = 170,25 m2 x 261,42 Euros/m2 = 44.506,75 Euros

Ses Salines, Gener de 2019

Rafael F. Rigo Rosselló. Arquitecte

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

MÈTODE PER COMPARACIÓ

Firma 1 de 1

Jaime Perelló Marcé	08/11/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ST
Sociedad de Tasación

INFORME DE TASACIÓN	Referencia: 6105664N18
Cliente	RAFAEL F. RIGO ROSSELLO
Entidad	P.FISICAS CENTRAL, OFICINA 0001
Referencia de la entidad	--
Inmueble	EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS
Ubicación	CARRE CAMPLLADO 21
Localidad	SALINES (SES) (07640-BALEARS (ILLES))
Barrio / Distrito	--
Fecha de visita al inmueble	27.04.2018
Valor de tasacion	361.072,20 €

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

Fecha de visita	Arquitecto que realiza el informe	Sociedad de Tasación S.A. , p.p:	Firma manuscrita del:
27 de abril de 2018			☐ Profesional ☐ Representante ST
Fecha de emisión			
Fecha límite de validez			

SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA CON EL Nº 1 (CODIGO 4301) DEL REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN DEL 'BANCO DE ESPAÑA' A 17 DE DICIEMBRE DE 1982.

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

1 SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad.....P.FISICAS CENTRAL Cliente.....RAFAEL F. RIGO ROSSELLO

Finalidad..ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO
Criterio.....VALOR DE TASACION
Metodología:

SI esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble.
En cualquier caso, el presente informe no es válido a efectos de la concesión de riesgos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles.

NO la finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la normativa ECO 805/2003 (Ámbito de aplicación).

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA, ESTADO CONSTRUCTIVO TERMINADO

Localización..... CARRE CAMPLLADO 21
Provincia.....BALEARS (ILLES)
Localidad/Municipio.....SALINES (SES)
Distrito postal..... 07640
Barrio / Distrito.....--
Coordenadas GPS (x ; y).....(3.052919999999972; 39.3352241)
Nombre del conjunto/finca....--
Registro de la propiedad.....FELANITX 1 SECCIÓN 2

Identificación registral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	Sup. Reg. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	882	5ª	114	4316	78	07008000259773	495,00	Indet.

Anexos: --

Titularidad Registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
882	--	--	--	--

Identificación catastral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Referencia Catastral	Sup. Cat. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	5044184ED0544S0001AQ	336,00	Const.
					5044184ED0544S0000PM	1.005,00	Terr./Suelo

Anexos: --

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

	Viv		Viv
Doc. registral según normativa .....(*)	Si	Presupuesto y contrato de obra	--
Proy. visado por colegio profesional	--	Seguro decenal	--
Licencia de obra	--	Documentación estado de ocupación....	--
Última certificación de obra	--	Documentación Catastral.....	Si
Cédula de habitabilidad	No	Fecha de la cedula de habitabilidad.....	--
Calificación Protección Pública	--	Otra:	--

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

4. COMPROBACIONES MÍNIMAS

	Viv		Viv
Localización e Inspección interna	(*) No(2)	Estado de ocupación	No
Coinc. superf. y caract. con descrip.	No	Uso	No
Servidumbres visibles	No	Régimen de protección pública	--
Estado de conservación / construcción	No	Reg. Protección urbanística histórica	Si
Otra:	--	Adecuación planeamto. urbanco	Si

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe
(2) No, Visita exterior

5. LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1-LOCALIDAD

Tipo de núcleo	Autónomo	Categoría	Villa
Poblac. Núcleo	1.574 hab	Ocupación laboral núcleo	Multiple
Poblac. Municipio	5.273 hab.	Evolución poclac. Municipio	Decreciente

5.2-ENTORNO

Carácter	Urbano/manzana cerrada.	Nivel de renta	Medio
Uso dominante	Residencial.	Calidad constructiva	Media.
Antigüed/Renovación	100 años/<10%	Ocupación	Medio
Grado de consolidación	>75%	Equipamiento comercial	Suficiente
Infraestructuras	Realizadas	Equip. Escolar	Insuficiente
Conservac.Infraestraestructuras	Normal.	Equip. Deportivo	Insuficiente
Comunicaciones	Suficientes	Equip. Asistencial	Insuficiente
Transporte público	Deficiente	Equip. Lúdico	Insuficiente
Aparcamientos	Abundante	Equip. Administrativo	Insuficiente

Calificación ST:

Ubicación en el municipio (Calidad Zona): Nivel medio

Ubicación en la zona (Calidad ubicación): Nivel medio

6. TERRENO

6.1-SUPERFICIE TERRENO

	m²
Registral	495,00
Catastral	1.005,00
Comprobada	--
Superficie adoptada	495,00

6.2-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

Pavimentación	Sí	Red de saneamiento	Sí	Conservación infraest.	Normal
Aceras	Sí	Electricidad	Sí	% obra infraest. pend.	--
Red abastecimiento agua	Sí	Alumbrado Público	Sí	Inversión infraest. pend. (€)	--

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

7.LA EDIFICACIÓN

7.1-SUPERFICIE (m²)

	1)Viv
Registral (indeterminada)	495,00
Catastral	336,00
Construida (s/ documentos)	222,00
Superficie Adoptada	222,00
Útil	182,00

Desglose sup. construida	1)Viv	Constr.privad/plta	1)Viv
Superficie cerrada privada	209,00	Pltas. superiores	--.
50% terrazas cubiertas privadas	13,00	Plta. acceso	222,00
Proporción zonas comunes	--	Pltas. inferiores	--

No incluida: Constr.auxiliares.....(almacén) 114

7.2-EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE EL INMUEBLE (*)

Uso	Residencial	Aparcamiento	Exterior
Plantas sobre rasante	2	Sala comunitaria	No
Plantas bajo rasante	--	Piscina	No
Nº ascensores	--	Equipamiento deportivo	No
Calid.zona común	No tiene	Jardines privados	Si
Construcc.Auxiliares	Si	Patio	No tiene
Portería/Vigilancia	No		
Cimentación	Se desconoce	Alarma/ Puerta y circuito de Seguridad	--
Estructura	Muro de carga de piedra	Inst.comunicaciones	--
Forjados	Unidireccional / Viguetas madera	Inst. prevención incendios	--
Cubierta	Inclinada teja arabe	Identificabilidad	--
Cerramientos	Piedra	Accesibilidad	--
Aislamiento térmico	No tiene	Circulación interna	--
Carpinteria exterior	Sencilla / Madera	Caract.Representativo	--

7.3-Inmueble (*)

Nº Orden planta acceso	--	Despachos	--
Tipos de planta	--	Cocina-oficio	--
Fach.ppal.	--	Nº Baños-aseos	--
Orientación	--/--	Terrazas	--
Iluminación	--	Nº habitaciones incl.salón	--
Asoleo	--	Fontanería	--
Vistas	--	Electricidad	--
Ventilación	--	Gas ciudad	--
Niv.Ruidos fachada	--	Calefacción	--
Funcionalidad	--	Aire acondicionado	--
Dormitorios	--	Carpintería exterior	Sencilla madera
Salón-comedor	--	Carpintería interior	--

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Acabados instalaciones o elementos constructivos

Que dificulten otros usos:..... --
Recuperables:..... --

Acabados interiores (*)	Generales del uso	Zonas Húmedas	Zonas Comunes
Paredes.....	--	--	--
Suelos.....	--	--	--
Techos.....	--	--	--

(*) Ver anexo "Límites y condicionantes de la tasación"

7.4-SITUACION ACTUAL DEL INMUEBLE

☐ Construcción no acabada..... --	☒ Inmueble construido.. Acondicionado para la actividad
Fase construcción..... --	Antigüedad aprox (años) ... 100 Vida útil (años) 62
Presupuesto estimado consumido de vivienda..... --	Depreciación de la vivienda.....38 %
Presupuesto estimado consumido const. auxiliares..... --	Depreciación de las construcciones auxiliares.....38 %
Presupuesto estimado consumido acab. recuperables..... --	Deprec. Acab. Recuperables..... --
Plazo para la terminación de la construcción..... --	Estado conservación..... Hechas mejoras adecuación import.
Inversión total pendiente en edificación (€)..... --	Deterioro aparente ..... --
Indicador obra parada..... --	Año construcc./rehabilit 1890/1980
Obra recuperable/irrecuperable..... --	

(*) Nota: Los importes con decimales indicados corresponden al resultado de un proceso de cálculo aritmético y en ningún caso se pueden considerar como un nivel de precisión de la estimación de la evolución de las obras realizadas. Ver anexo "Desglose del coste de construcción".

Calificación ST:
Calidad del edificio ..... Nivel medio.....
Ubicación en edificio (Calidad inmueble)..... Nivel medio

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento..... N.N.S.S.
Clasificación..... SUELO URBANO
Adecuación a la normativa urbanística..... Si
Uso actual autorizado..... Si
Calificación..... PERI ES CAMP LLADÓ

Existencia de protección urbanística histórica..... No

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN,TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1-PROTECCIÓN PÚBLICA

Régimen..... --
Expediente..... --
Documento..... --
Precio del Módulo (€/m2) - Superficie protección (m2)
Viviendas..... --
Aparcamientos..... --
Trasteros..... --

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

9.2- TENENCIA Y OCUPACIÓN

Estado de ocupación..... Se desconoce
Destino de ocupación..... Uso propio o venta
Actividad económica..... No tiene
Título de la cesión.....--
Antigüedad media del contrato (años).....--
Plazo contrato (años).....--

9.3-DERECHOS / LIMITAC.DOMINIO .....--

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

10. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE :

AMBITO MUNICIPAL

Oferta

Producción.....Media
Stock actual.....Medio
Tendencia.....Mantenimiento

Precios actuales

Intervalo..... 1173,33-1652,51 €/m²
Evolución.....En torno al ipc
Expectativas Mercado..... Mantenimiento-neutra

Demandas, ventas, tendencias

Nivel demanda.....Medio
Velocidad ventas..... Plazos dilatados
Relación dem-ofert.....Dem. inferior a ofert.

Análisis, estimaciones y ajustes de valor

Volatilidad ciclos pasados.....--
Coyuntura del mercado..... Reactivación
Probabilidad reducción val.comparación.....--

Ajuste del valor de comparación	--%

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

11. HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Humanitat	Estacio	Santa Catalina Thomas	Santa Catalina Tomas	Major (Cas Concos)	Creus, Ses	Campllado,21
Municipio	Salines (Ses)	Salines (Ses)	Salines (Ses)	Santanyi	Felanitx	Salines (Ses)	Salines (Ses)
Código Postal	07640	07640	07640	07690	07208	07640	07640
Fecha Información	Marzo-18	Marzo-18	Marzo-18	Marzo-18	Noviembre-17	Mayo-18	Abril-18
Fuente del Dato	Particular	Api	Eeff	Api	Dmc	Api	--
Modalidad de vivienda	Adosada	Entre medianeras	Adosada	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras
Cal. Edif.	Media	Medio baja	Medio baja	Media	Media	Media	Media
Superficie m²c	140	259	132	290	372,1	233	222
Vida Útil rest. años	89	80	88	50	75	50	62
Sup. Parcela m²s	100	206	90	211	275	220	495
Uti. Parcela	0,9	0,8	1	0,9	0,5	0,7	0,3
Programa	Medio alta	Media	Medio alta	Medio alta	Medio alta	Media	Media
Cal. Ambiental	Media	Media	Media	Media	Medio baja	Media	Media
Calefacción	No tiene	Ind. gasoleo;carbc	Ind. a gas;bomba	No tiene	Ind. gasoleo;carbo	No tiene	No tiene
Aire Acond.	No tiene	No tiene	Individual	No tiene	Individual	No tiene	No tiene
Precio unitario (€/m²)	1.621,43	1.652,51	1.477,27	1.341,38	1.545,28	1.231,76	
CÁLCULO DE VALOR	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha Información	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Abril-18
Cal. Edif.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Superficie m²c	Mejor	Peor	Mejor	Peor	Peor	Algo peor	222
Vida Útil rest. años	Mejor	Algo mejor	Mejor	Algo peor	Algo mejor	Algo peor	62
Sup. Parcela m²s	Algo peor	Algo peor	Peor	Algo peor	Algo peor	Algo peor	495
Uti. Parcela	Peor	Peor	Peor	Peor	Algo peor	Algo peor	0,3
Programa	Algo mejor	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Cal. Ambiental	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Calefacción	Similar	Mejor	Mejor	Similar	Mejor	Similar	No tiene
Aire Acond.	Similar	Similar	Mejor	Similar	Mejor	Similar	No tiene
Otros: --	--	--	--	--	--	--	--
Coeficiente homogen.	0,98	1,02	0,96	1,07	1,04	1,04	
Val.unit.homog.(€/m²)	1.589,00	1.677,30	1.418,19	1.435,27	1.607,09	1.281,04	1.499,10
Ponderación	15 %	20 %	15 %	15 %	15 %	20 %	

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Valor homogeneizado 222,00 m² x 1499,1 €/m²..... 332.800,20

Constr. auxiliares..... 28.272,00

V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup)..... 28.272,00

Acabados recuperables.....--

VALOR POR COMPARACIÓN(€)	361.072,20

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICABLE

Revalorización de rentas	--	Correcc.renta anual homog(€)	--
Gast.anual arrendador (€)	--	Renta homogeneizada anual resultante (€)	--
Plazo restant.rta.act.(meses)	--	Renta contractual anual (€)	--
Valor de reversión (€)	--		--
Afecciones	--		
Rta.homog.año (€)	--	VALOR POR ACTUALIZACIÓN(€)	--

MÉTODO DE COSTE

Coste a nuevo (€)	222.000,00	Pendientes costes (€)	--
Gastos necesarios a nuevo (€)	41.610,00	Pendientes gastos (€)	--
Otros costes a nuevo (€)	45.600,00	Pendientes otros costes (€)	--
Depreciación costes (€)	84.360,00	Coste de construcción utilizado vivienda (€)	137.640,00
Depreciación gastos (€)	15.811,80	Gastos necesarios utilizados (€)	25.798,20
Depreciación otros costes (€)	17.328,00	Otros costes utilizados / constr.aux(€)	28.272,00
V.Terreno (€)	300,00 €/m² x 495 m²	Valor terreno por método de comparación (€)	148.500,00
Carg/Infr (€)	--		

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL(€) 340.210,20

OTRO MÉTODO NO INCLUIDO EN LA NORMATIVA: NO APLICABLE

VALOR POR OTROS MÉTODOS (€) --

12. VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACION(€) 361.072,20

VALORES TÉCNICOS	VALORES AL 27/04/2018
Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	222,00
Finca reg. / IDUFIR	882
Valor del suelo (€)	148.500,00
Coste de construcción (€)	165.912,00
Gastos necesarios (€)	25.798,20
Valor Terreno ajustado (3)	148.500,00
Coste reemplazamiento actual (€)	340.210,20
Valor por comparación(€)	361.072,20
Valor por actualización (€)	--
Valor por otros métodos (€)	--
Valor máximo legal (€)	--
Valor por comparación(€/m²)	1.626,45
VAL.DE TASACIÓN (€)	361.072,20
Coste reemplazamiento bruto (€)	457.710,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (1)	309.210,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (2)	212.572,20

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

VALOR DE TASACIÓN del inmueble al 27/04/2018 es: 361.072,20 €

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3)Valor Terreno Ajustado según CIRBE 1/2013

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

El inmueble no se ha visitado interiormente.
Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.
No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

13. CAUTELAS

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

13.1-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes:

El inmueble no se ha podido inspeccionar interiormente, por lo que la valoración se ha realizado basada en la documentación dispuesta y en la visita exterior efectuada. La fecha de visita al inmueble que figura en el informe y en el certificado corresponde a la última inspección ocular exterior del mismo, realizada a efectos de esta valoración.
La valoración se condiciona a que se confirmen los datos adoptados para el cálculo del valor como resultado de una visita interior en la que se complete la identificación física, con comprobación de superficie y demás características, y del estado de conservación y de ocupación.

Advertencias:

No se ha podido comprobar la correspondencia del inmueble valorado con ninguna finca catastral.

13.2-OBSERVACIONES

Las referencias catastrales del elemento son 5044184ED0544S0000PM, 5044184ED0544S0001AQ

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluído el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

No se ha aportado la cédula de habitabilidad o título habilitante exigido por la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Para la realización de este informe no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad, declaración responsable o comunicación previa, según exige la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la consulta del planeamiento municipal a través de medios informáticos a 03.05.2018

La superficie adoptada para el cálculo de esta valoración es la superficie catastral.

14. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO

Ptos. fuertes: no destacables.
Ptos. débiles: no destacables.

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ANEXOS - Plano de ubicación

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

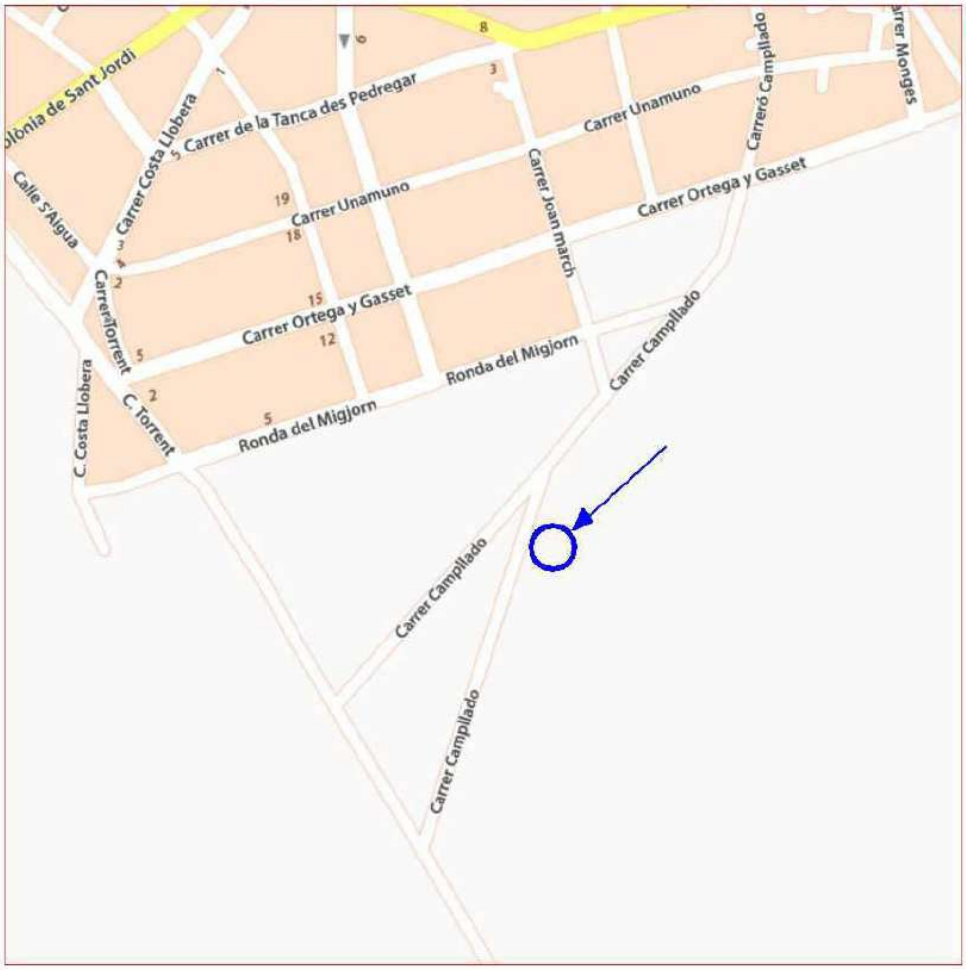
Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ANEXOS - Plano del entorno

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ANEXOS - Plano - croquis del inmueble

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ANEXOS - Aspecto exterior

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ANEXOS - Aspecto interior

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ANEXOS - Documentación urbanística

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

INDICE CAPÍTULOS DEL INFORME Pàg.

1. Solicitante y finalidad 1
2. Identificación y localización 1
3. Documentación necesaria 1
4. Comprobaciones mínimas 2
5. Localidad y entorno 2
5.1.Localidad 2
5.2.Entorno 2
6. Terreno 2
6.1.Superficie terreno 2
6.2.Infraestructuras existentes - estado actual de infraestructuras 27/04/18 2
7. La edificación ..... 3 y 4
7.1.Superficie (m²) 3
7.2.Edificio del que forma parte el inmueble 3
7.3.Inmueble 3
7.4.Situacion actual del inmueble 4
8. Situación urbanística 4
9. Régimen de protección,tenencia y ocupación 4
9.1.Protección pública 4
9.2.Tenencia y ocupación 5
9.3.Derechos / limitac.dominio 5
10. Mercado 6
11. Homogeneización de comparables ..... 6 y 7
12. Valor de tasación 7
13. Cautelas 8
13.1.Condicionantes y advertencias 8
13.2.Observaciones 8
14. Puntos fuertes y débiles del inmueble tasado 8
15. Otros Anexos ..... 9 a 14
Indice 15
Definiciones y alcance de valoración 16
Documentación Complementaria

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

PRINCIPIOS UTILIZADOS PARA LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN LÍMITES Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Uso del presente informe: El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.

Inspección ocular limitada: Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

Cargas o pagos debidos: El inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Procedimientos: Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado.

Veracidad de la documentación: La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

Inmuebles en construcción: En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados, nuestros informes reflejan el porcentaje consumido respecto al presupuesto total estimado para la obra a ejecutar valorada, no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se indique lo contrario.

Inmuebles arrendados: En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas.

Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado.

Desglose de valor: El desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables, se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

Medición superficie: Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita el inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias: Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación. En su caso la información urbanística se obtiene mediante, consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble.El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.

Documento Electrónico / Verificación: El presente Informe y el Certificado de Tasación, que lo sintetiza son documentos originados electrónicamente y están firmados mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página web www.st-tasacion.es, de Sociedad de Tasación SA., utilizando para ello el número de informe de ST, y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta 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.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con la normativa vigente sobre Protección de Datos, se informa que los datos de carácter personal utilizados para la realización de las tasaciones, se recogen en ficheros de Sociedad de Tasación S.A. y tienen el fin exclusivo de soportar el contenido del informe y de su certificado, o gestiones que de los mismos puedan derivarse. En todo caso, el propietario de los datos puede ejercitar los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación en el ámbito reconocido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre y la legislación especifica de las Sociedades de Tasación.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3 358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs).
A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 2/3
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 3/3
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 1/2
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 2/2

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF.A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Fecha: 23-04-2018 Antes de la apertura del diario

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FELANITX-2

Passeig República Argentina, nº33 07200 - Felanitx
TEL. 971580248 FAX 971584024

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca de Ses Salines 882 Tomo 4316 Libro 114 Folio 78
CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 07008000259773

URBANA: Casa de planta baja y varias dependencias y corral, en estado ruinoso, sita en término de Ses Salines, calle Camp Lladó, número veintiuno, cuya medida superficial es de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, o lo que realmente sea dentro de sus linderos. Linda: por frente u Oeste, con la calle Camp Lladó; por la derecha entrando o Sur y por la izquierda o Norte, con tierra de la misma procedencia; y fondo o Este, con casa de Andrés Bonet Bonet. Esta finca y otra tienen la REFERENCIA CATASTRAL: 4641601ED0544S0001XQ.

---------- **TITULAR** ----------
doña MARIA MAGDALENA JUAN BONET , N.I.F./N.I.E 43012366C
Título.....: Donación.
Fecha título..... : 02-07-1999
Autoridad.....: Raimundo Clar Garau
Sede Autoridad.....: Palma
Inscripción.....: **5ª de fecha 18-08-1999**

Naturaleza Derecho.....: **pleno dominio.**

RESUMEN DE CARGAS sin hacer constar afecciones y limitaciones cancelables por caducidad.
SIN CARGAS

---------- **ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES** ----------
Sin asientos pendientes

ADVERTENCIAS:
1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravámen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
b.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FECHA: 23-04-2018
Honorarios, n·m. 4.1.F del arancel:
3,64 euros (IVA Incluido) .
Nº Minuta:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ALVARO LÁZARO MARTÍNEZ - FELANITX 2

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

a l´ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estassin situats.

Les teulades amb els seus ràfecs característics s´hauran de conservar i tota edificació de nova planta haurà de contenir, en un mínim de 3,00 m. de profunditat comptat des del plànol de façana i al llarg de la seva totalitat, una coberta inclinada de teula àrab color palla o similar així com una cornisa de materials nobles al llarg de la totalitat de la façana, la qual es podrà establir en diferents nivells.

L´estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, s´han d´integrar i adaptar als trets característics i tradicionals de la zona.

Els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics així com els edificis notables o representatius, que alguns o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats de la fisonomia o caràcter de la població, s´han de conservar, i s´han de reparar i restituir, perquè recobrin el seu autèntic valor.

Les esteses de línies de subministrament d´energia elèctrica, gas, telefonia o altres que hagin de discórrer per vies o espais públics s´han de realitzar subterrànies. No es permet la seva instal.lació a façanes o a través de línies aèries mitjançant pals, excepte casos excepcionals i justificats en els quals es demostri la impossibilitat de soterrar-los.

Els cartells publicitaris o anunciadors dels locals comercials han de quedar expressats i projectats en el projecte tècnic de l´edifici en el qual s´ubiquen a efectes d´analitzar i comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

En el cas d´instal.lacions de cartells publicitaris a locals ubicats a edificis ja existents, per concedir la corresponent llicència per a la seva instal.lació, s´ha de presentar, plànol de conjunt de la totalitat de la façana de l´edifici en el qual s´ubiquen, amb la ubicació de rètol o rètols sol.licitats, a fi de comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d´edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l´edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d´obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, ampits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces escolpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, en el seu cas aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Les façanes a vies públiques o visibles des d´elles, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments han d´anar revocats i pintats segons l´estil de la localitat, en cas que no s´utilitzin parets d´obra de carreus o paredat vist.

En el nucli de Ses Salines s´ha de construir, com a mínim, una porta d´accés des de la via pública per cada deu metres de façana.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s´admetran sense els seus corresponents revocats i pintats com a mínim.

Zona residencial intensiva baixa

Article 102. Àmbit.

La zona delimitada com a residencial intensiva baixa en els nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi, s´extén a partir de la zona residencial intensiva d´especial protecció anterior, i es correspon a les zones de creixement d´ambdós nuclis.

La seva delimitació queda grafiada en els plànols d´ordenació corresponents.

Article 103. Tipus d´ordenació.

Correspon a una ordenació d´illetes generalment tancades, amb edificació continua o entre mitgeres, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de la via pública o reculades respecte d´aquesta.

Article 104. Condicions dels solars.

Es fixen les següents condicions mínimes de solar:

- Superfície mínima de solar: 200,00 m²
- Longitud mínima de façana: 10,00 m.
- Longitud mínima de fons: 20,00 m.

Respecte dels solars de dimensions més reduïdes escripturats amb anterioritat a la data de 29/12/1.982, els és d´aplicació l´establert a l´article 26 d´aquestes normes.

Els solars constituïts com a independents amb posterioritat a la data de 29/12/1.982 han de presentar les formes més regulars possibles, i no s´admeten quebrats, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 70º sexagesimals.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Article 105. Condicions d´ocupació.

Com a norma general, es podrà edificar dins de la profunditat edificable assenyalada en els plànols respectant l´alineació de façana. La planta baixa es podrà edificar de forma que ocupi la totalitat del solar sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d´habitatge.

A la illeta que confronta amb el carrer Ca´s Perets (illeta núm. 34) es prescriu la necessitat de desenvolupar una unitat d´execució per distribuir l´aprofitament global de la illeta de forma que es respectin el màxim possible els edificis existents.

MODIFICAT; VEURE BOIB 12/08/03

Article 106. Condicions d´edificació.

El règim d´altures aplicables a la zona residencial intensiva baixa serà:

La planta baixa es podrà edificar en la seva totalitat sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d´habitatge.

El règim d´altures aplicables serà:

- Altura reguladora màxima: 10,00 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 7,00 m. per a les edificacions de S+PB+1P.
- Altura total màxima: 12,50 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 9,50 per a les edificacions de S+PB+1P.
- L´altura mínima lliure de la planta baixa, comptada des de l´enrajolat a la cara inferior del forjat, serà de 3,05 metres, i es permetrà que es col.loqui un cel ras a una altura mínima de 2,50 metres.
- Aparcaments. Tots els edificis han de disposar com a mínim d´una plaça d´aparcament per cada habitatge o local comercial, excepte l´establert a l´apartat A) de l´article 54 d´aquestes normes.

Respecte al nombre de plantes, en el nucli urbà de Ses Salines regiran les següents normes:

a)En els solars que confronten amb els carrers Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dues plantes.

b)En els solars situats a la resta de carrers i places del nucli urbà de Ses Salines només es permetrà la construcció d´edificis de soterrani, planta baixa i un pis.

Tots i cadascun dels habitatges han de tenir entrada pròpia des de la via pública dins del solar en el qual s´ubiquin, i no s´admetrà la ubicació de les esmentades entrades ni cap tipus d´accés a ells, ni tan sols parcialment, a través de solars confrontants o espais comunitaris i, a més, els esmentats habitatges hauran de mantenir, en tot cas, l´aspecte tradicional del nucli. No obstant l´anterior, es permetrà l´accés a les places d´aparcament situades a la planta soterrani o a l´espai comprès entre el fons del solar i el límit de la profunditat edificable de la planta baixa, a través de solars confrontants o mitjançant un accés comunitari de pas de vehicles dins de la mateixa illeta a la qual s´ubiqui el solar.

c)En el nucli de Ses Salines, en els solars no ubicats en els carrers compresos a l´apartat a) anterior, es permetrà la construcció dels habitatges distribuïts de forma que cadascun dels dos únics habitatges permesos a cada solar puguin estar distribuïts de forma que una part d´ells estigui a planta baixa i la resta a l´altra planta, sempre que les esmentades plantes es comuniquin interiorment entre sí.

A la Colònia de Sant Jordi es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dos pisos.

En el nucli de la Colònia de Sant Jordi el paviment de la planta baixa es podrà elevar fins a 1,00 m. rspecte al punt mig de la rasant de la vorera, es realitzi o no soterrani, si bé les edificacions a realitzar en el perímetre comprès entre els trams dels carrers: av. Marquès del Palmer, c. Cervantes, c. Dofí, c. Cala Galiota, c. Doctor Barraquer fins al final de la zonificació residencial intensiva baixa i l´av. Gabriel Roca fins a la benzinera. Les plantes soterrani, en cas de realitzar-se, es podran elevar fins a 1,50 metres de l´indicat punt mig de la rasant de la vorera, i en aquest cas la barana de protecció de la terrassa de la planta baixa no ha de ser opaca. En el supòsit de què s´elevi la planta baixa fins a 1,50 metres, l´altura reguladora màxima podrà ser de 10,50 metres i l´altura total màxima podrà ser de 13 metres.

En el nucli de Ses Salines, el paviment de la planta baixa s´elevarà, com a màxim, 0,25 m. per damunt del nivell de vorera.

Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la superfície del solar, inclús la zona de retranqueig o porxo reproduïble, si aquesta fos obligatòria sempre i quan es destini a aparcament de vehicles o a emmagatzematge propi o annex de les vivendes o locals comercials.

A tota edificació serà sempre obligatori que en el límit del solar amb la via pública s´hi construeixi una façana que ocupi tota l´amplada del solar. L´esmentada façana haurà de conservar en els seus acabats (obertures, ràfecs, etc.) l´aspecte tradicional de la zona i tenir una altura mínima de 3,05 metres a comptar des del punt mig de la vorera fins a la part inferior del ràfec. La resta de l´edificació es podrà recular tant de la façana principal com de les partions.

Els elements constructius que poden sobrepassar l´altura reguladora màxima seran exclusivament els següents:

A) Els pendents normals de la teulada amb un màxim d´un 25%, segons el plànol situat recolzat a la part superior de la cornisa de l´edifici, inclús les gol-

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

fes i cambres no habitables que es permetin per la inclinació de la citatda coberta.

B)Els conductes de les xemeneies, antenes, parallamps, etc., i les baranes de protecció de fins a 1,00 m. d´altura respecte al paviment de les terrasses practicables, on existeixin.

C) En aquells edificis representatius i d´interès col.lectiu es podran sobreelevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc., conforme és tradició en aquest tipus d´edificacions. En tal cas serà preceptiu l´infome favorable de la Comissió Insular d´Urbanisme al respecte.

Article 107. Índex d´intensitat d´ús.

Les mateixes que per a la zona residencial intensiva d´especial protecció.

Article 108. Condicions de voladissos i terrasses.

Els voladissos permesos sobre la via pública, com balcons, terrasses, tribunes i que no resultin tancats lateral o frontalment amb una altura superior a 1,00 m. podran realitzar-se sempre i quan no posseeixin una volada superior a un dècim de l´amplada de la via pública i fins a un màxim d´1,00 m. En tot cas ha de quedar, com a mínim, una distància de 0,40 m. entre la projecció vertical del voladís respecte al costat exterior de la vorada.

A les zones de reculada a la via pública amb una profunditat de quatre o més metres es permetrà la construcció de terrasses de quatre metres de profunditat, al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

A les zones de reculada d´una profunditat de menys de quatre metres es permetrà la construcció de terrasses que ocupin la totalitat de la reculada al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

Els balcons a la via pública s´han de separar de les mitgeres una distància igual al vol màxim realitzat a qualsevol punt del voladís considerat i trobar-se situats a una altura d´almenys 4,50 m. sobre la rasant de la via pública quan aquesta estigui mancada de vorera.

La suma de les longituds de tots els voladissos realitzats al llarg de la totalitat de les façanes consecutives a la via pública no ha d´excedir per a cada planta del 60% de la longitud total de la façana o façanes de les quals sobressurtin.

En el nucli de Ses Salines es permetran voladissos tancats lateral i frontalment, amb una altura superior a 1,00 m. així com també els hivernacles, sotmesos, no obstant, a les limitacions de volada que s´han expressat en aquest article.

Article 109. Condicions d´ús.

1.- L´ús general és el residencial, unifamiliar i plurifamiliar, a totes les plantes excepte a la planta soterrani.

2.- Altres usos admesos.

a) Magatzems

b) Comercial. S´admetrà a qualsevol planta.

Es podrà autoritzar la instal.lació d´ús comercial previst a l´article 38.7) d´aquestes normes, en els locals situats en planta baixa, la llicència d´obres dels quals hagi estat concedida o l´edificació sigui anterior a l´entrada en vigor d´aquestes normes, sempre i quan l´altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, però, en tot cas, s´ha de respectar sempre l´establert a l´article 4 d´aquestes normes, que regula la instal.lació de grans superfícies comercials.

c)Administratiu

d) Establiments públics. S´admet la instal.lació dels establiments públics assenyalats a l´article 38.9) d´aquestes normes, amb les següents condicions:

S´admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, els establiments públics, amb les següents condicions:

Es podrà autoritzar la instal.lació dels indicats establiments públics, en els locals situats en planta baixa, la llicència d´obres dels quals hagi estat concedida o l´edificació sigui anterior a l´entrada en vigor d´aquestes normes, sempre i quan l´altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, excepte aquelles activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d´activitat de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe, que estaran prohibides en aquesta zona si el local no té una altura mínima de tres (3) metres.

No obstant l´establert a l´apartat anterior, aquells locals que a la data d´entrada en vigor d´aquestes normes es dedicassin a activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d´activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, o bé activitats de caràcter recreatiu i tenguin una altura interior igual o superior a 2,50 metres, encara que no comptassin amb la corresponent llicència municipal, disposaran, per una única vegada, d´un termini de dotze mesos, a comptar des de l´aprovació definitiva d´aquestes normes, per legalitzar l´esmentada activitat comercial, però en cap cas no podran canviar el tipus d´activitat que desenvolupin actualment per cap altra de les assenyalades en aquest apartat (activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d´activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe).

En el nucli de Ses Salines queda limitada la instal.lació d´establiments públics prevista a l´article 38.9 d´aquestes normes, als immobles confrontants amb la plaça Espanya, carrer Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu, i queda prohibida a la resta del nucli urbà de Ses Salines.

e)Equipament sociocultural

f)Equipament docent

g)Equipament administratiu-institucional

h)Equipament esportiu

i)Equipament sanitari

j)Equipament religiós

k)Equipament recreatiu

l)Espais lliures

ll) Aparcaments

m) Serveis de l´automòbil

3.- A les edificacions que disposin de llicència municipal d´obres atorgada a partir de l´entrada en vigor d´aquestes normes no es podrà concedir llicència per a la instal.lació de cap tipus d´activitat de les previstes a l´article 38 d´aquestes normes, per a locals situats en planta baixa que tenguin una altura inferior a tres (3) metres.

4.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos i d´una manera especial l´ús turístic.

Article 110. Condicions d´ambient i estètica.

Els edificis a construir o reformar s´hauran d´adaptar, en allò que és bàsic, a l´ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estassin situats.

Les cobertes superiors de les edificacions es realitzaran amb materials de teulada o terrat, indistintament, però no es permetran amb plaques o llàmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L´estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, han d´estar en la línia dels existents a l´eixampla de la població i han de ser, en general, ordenats dins de l´estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des d´ella, així com les parets mitgeres al descobert i els patis interiors han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments, en cas de què no s´utilitzin parets d´obra de carreus o paredat, han d´anar revocats i lliscats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques a les mitgeres.

Sense el compliment d´aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d´edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l´edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d´obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, àmpits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces escolpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, i, en el seu cas, aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Article 110 bis. Ordenació del nucli es Camp Lledó.

El nucli Es Camp Lledó s´ordenarà mitjançant un pla especial de reforma interior, l´àmbit del qual ve definit en el plànol d´ordenació. Sense l´aprovació d´aquest PERI no es podrà autoritzar cap obra que representi nova edificació, augment de volum o alteració de les façanes actuals.

Aquest PERI inclourà propostes específiques d´ordenació i estètica que garanteixin la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d´aquesta zona del camp mallorquí, encara que veí al nucli urbà, de forma que li permet dotar-se dels serveis propis d´aquest darrer. Contemplarà mesures estètiques que estableixin colors, materials i formes no discordants amb la fisonomía de l´entorn.

Les condicions d´ús i les de l´edificació pel que fa referència a altures, aparcaments, nombre d´habitatges, índex d´intensitat d´ús, seran les mateixes exposades en els apartats anteriors per a la resta de la zona residencial intensiva baixa.

Les condicions d´ocupació estaran definides pel PERI, amb la limitació de què no podrà superar l´equivalent d´un 65% d´una franja de 20 m. de profunditat.

Zona Residencial Intensiva Compatible

Article 111. Àmbit i condicions urbanístiques.

La zona residencial intensiva compatible correspon a diverses illetes situades al sud del nucli de Ses Salines, a les quals atès el seu desenvolupament s´han ubicat indústries a edificis de forma que s´ha compatibilitzat amb l´ús residencial.

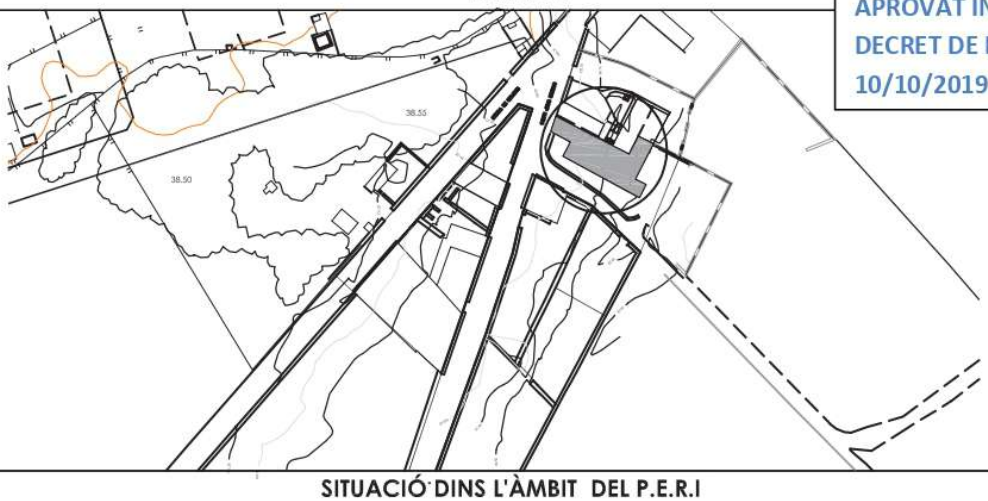
APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación | c050e56172c9451381f8764b9467e671001 | Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación | https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos | Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

EDIFICI 3

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

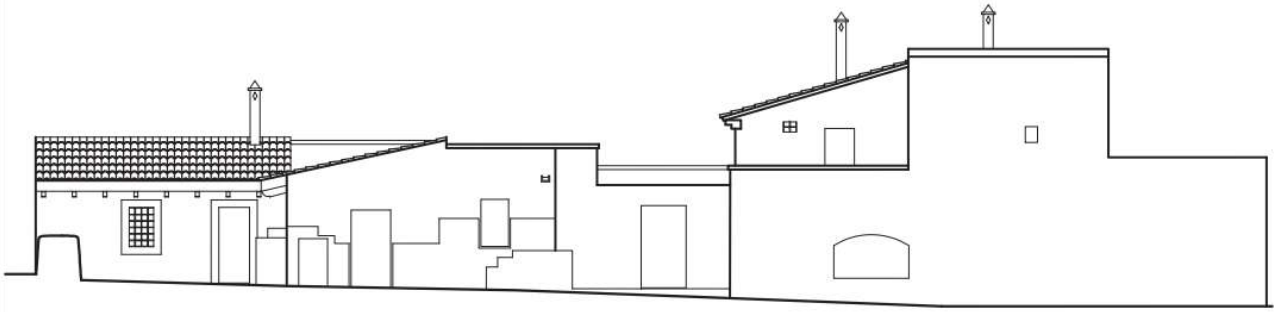


SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I

FAÇANA A CARRER

ACCES A L'HABITATGE

FAÇANA AL CARRER DES TORRENT

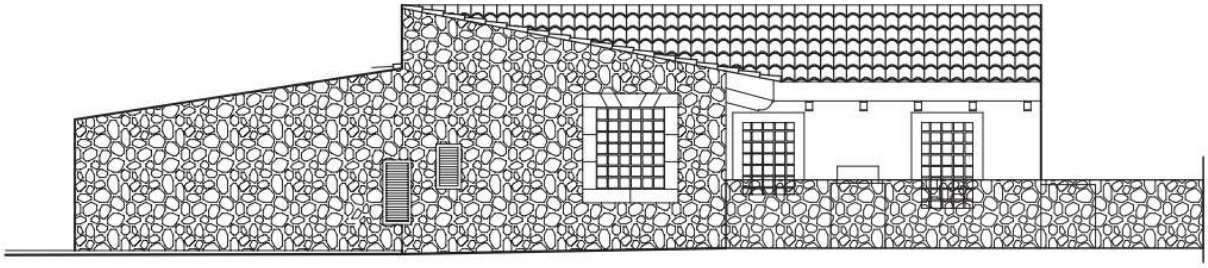


ALÇAT AL CAMÍ DE S'HORT DEN COREM

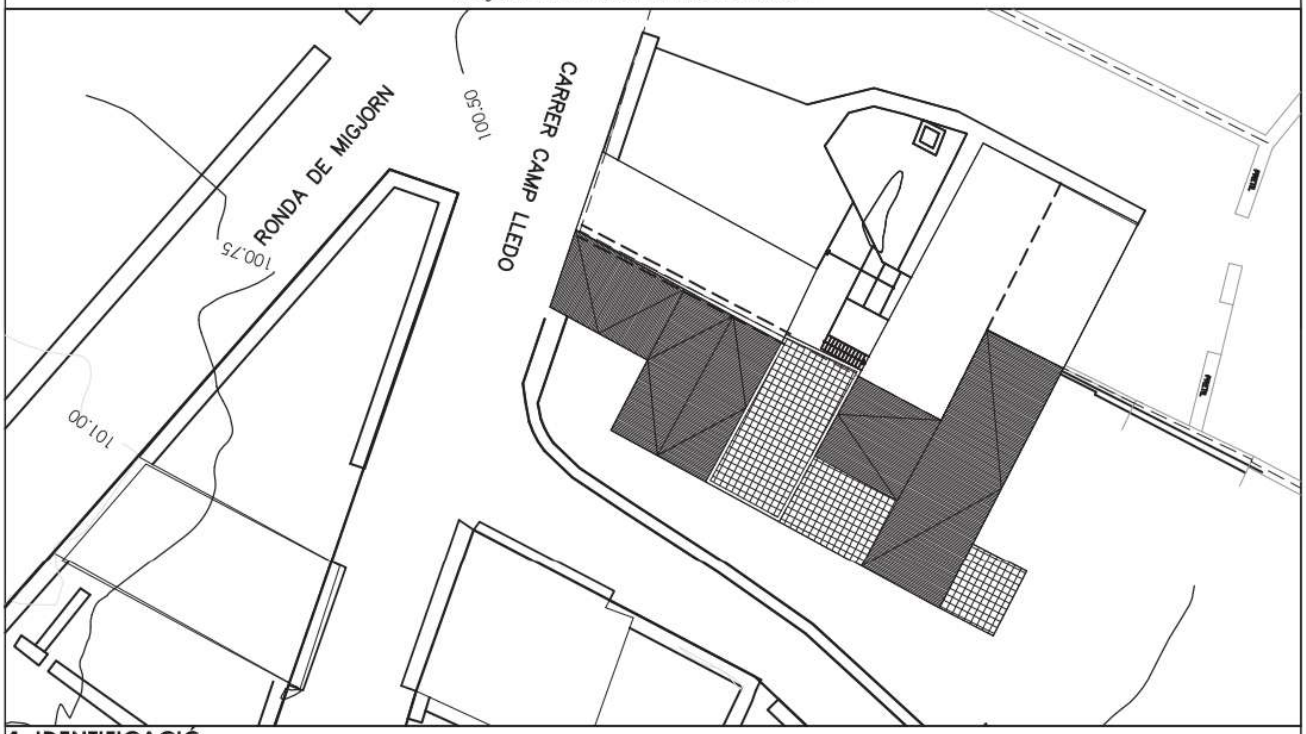
Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	



ALÇATS LATERAL DE L'HABITATGE



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetría irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. L'edifici es desenvolupa majoritàriament en planta baixa, a excepció d'una petita dependència situada en planta primera. Presenta un retranqueig irregular respecte de la vía pública.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge data del segle XVIII, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Les ampliacions realitzades sobre l'edificació originària, han anat desvirtuant la volumetría inicial, suposadament més clara i simple que l'actual, per donar pas a un nou conjunt, realitzat amb materials i sistema constructiu molt respectuós amb l'entorn on està ubicat. És destacable la zona ajardinada que ocupa el retranqueig entre la vía publica i les edificacions. Per tal de preservarla, es proposa la prohivició d'increments de volum en planta baixa, tot i permetent que la planta primera es pugui anar ampliant fins a igualar l'ocupació existent en planta baixa.

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5044184ED0544S0000PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CAMPLLADO 21
07640 SES SALINES [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Matorral 00]**
AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

PARCELA CATASTRAL

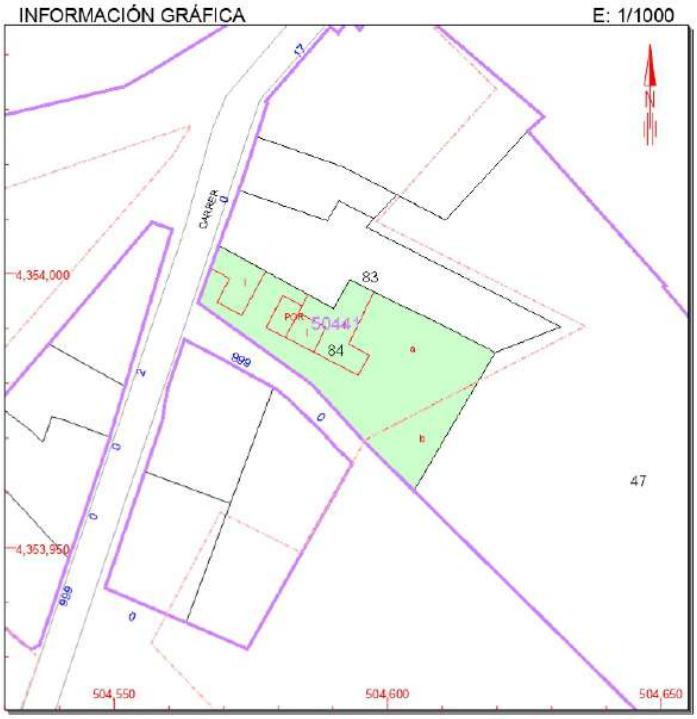
SITUACIÓN
CL CAMPLLADO 21
SES SALINES [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
336	1.005	Parcela construida sin división horizontal

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

CONSULTA

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



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.

Jueves , 3 de Mayo de 2018

504,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	**c050e56172c9451381f8764b9467e671001**	**Fecha documento: 08/11/2019**
Url de validación	*https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040*	
Metadatos	**Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original**	

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5044184ED0544S0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CAMPLLADO 21 Pl:00 Pt:01

07640 SES SALINES [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Residencial	1890	100,000000	336

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CAMPLLADO 21

SES SALINES [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
336	1.005	Parcela construida sin división horizontal

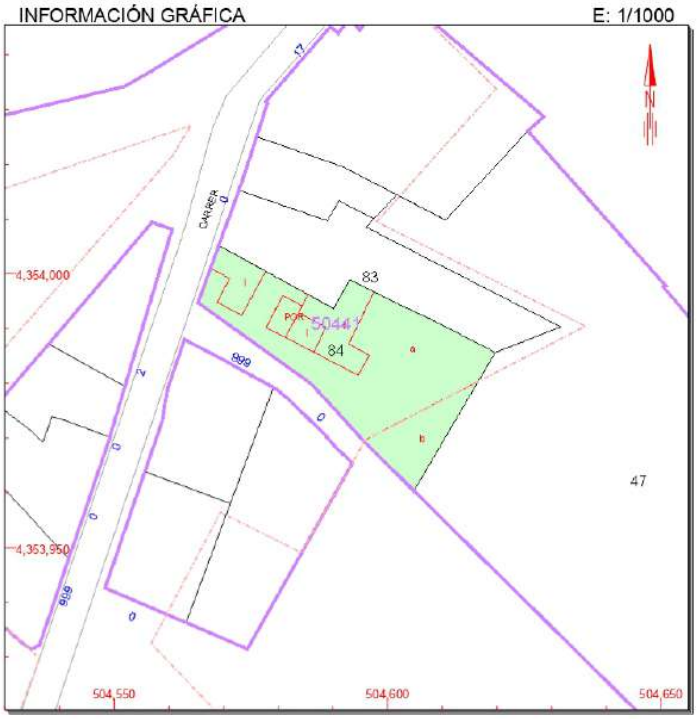
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	66
VIVIENDA	1	00	02	143
SOPORT. 50%	1	00	03	13
ALMACEN	1	01	01	114

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	I-	Improductivo	00	623

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

504,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 3 de Mayo de 2018

CONSULTA

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ST
Sociedad de Tasación

Nº Informe ST 6105664N18
Refer. Entidad --
Entidad P.FISICAS CENTRAL Nº Ofic 0001

CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **RAFAEL F. RIGO ROSSELLO** se emite el presente certificado de tasación, para la finalidad de ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO
Esta valoración SI se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble. Esta finalidad NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
En cualquier caso, el presente certificado no es válido a efectos de la concesión de riesgos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles.

Inmueble tasado .....EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA
Estado de ocupación .....SE DESCONOCE
Localización .....CARRE CAMPLLADO 21 , SALINES (SES) (07640-BALEARS (ILLES))
Registro de la propiedad .....FELANITX 1 SECCIÓN 2

Identificación registral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR
Vivienda	--	--	--	--	882	5ª	114	4316	78	07008000259773

Anexos: --

Titularidad Registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
882	--	--	--	--

Identificación catastral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Referencia Catastral
Vivienda	--	--	--	--	5044184ED0544S0001AQ 5044184ED0544S0000PM

Anexos: --

VALOR DE TASACIÓN del inmueble al 27/04/2018 es: 361.072,20 €

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR
El inmueble no se ha visitado interiormente.
Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.
No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

MÉTODOS UTILIZADOS VALORES AL 27/04/2018:

Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	222,00
Finca reg / IDUFIR	882
Valor del suelo (€)	148.500,00
Valor Terreno ajustado (3)	148.500,00
Coste reemplazamiento actual (€)	340.210,20
Valor por comparación(€)	361.072,20
Valor por comparación(€/m²)	1.626,45
VAL.DE TASACIÓN (€)	361.072,20
Coste reemplazamiento bruto (€)	457.710,00
V.mínimo seguro daños(€) (1)	309.210,00
V.mínimo seguro daños(€) (2)	212.572,20

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3)Valor terreno ajustado según CIRBE 1/2013.

CONDICIONANTES:

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:
Código Seguro de Validación: c050e56172c9451381f8764b9467e671001 Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación: https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040
Metadatos: Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original

ST
Sociedad de Tasación

Nº Informe ST 6105664N18
Refer. Entidad --
Entidad P.FISICAS CENTRAL Nº Ofic 0001

CERTIFICADO DE TASACIÓN

El inmueble no se ha podido inspeccionar interiormente, por lo que la valoración se ha realizado basada en la documentación dispuesta y en la visita exterior efectuada. La fecha de visita al inmueble que figura en el informe y en el certificado corresponde a la última inspección ocular exterior del mismo, realizada a efectos de esta valoración.
La valoración se condiciona a que se confirmen los datos adoptados para el cálculo del valor como resultado de una visita interior en la que se complete la identificación física, con comprobación de superficie y demás características, y del estado de conservación y de ocupación.

ADVERTENCIAS:

No se ha podido comprobar la correspondencia del inmueble valorado con ninguna finca catastral.

OBSERVACIONES:

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluído el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.
No se ha aportado la cédula de habitabilidad o título habilitante exigido por la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Para la realización de este informe no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad, declaración responsable o comunicación previa, según exige la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.
La superficie adoptada para el cálculo de esta valoración es la superficie catastral.
Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la consulta del planeamiento municipal a través de medios informáticos a 03.05.2018
Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.
El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe
Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Fecha de visita: 27 de abril de 2018

Arquitecto que realiza el informe:

Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Fecha de emisión:

Fecha límite de validez:

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.902 886 050 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER
DECRET DE BATLIA DE DATA
10/10/2019

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
"ES CAMP LLADÓ"

ANNEX

ESTUDI D'AVALUCIÓ DE LA MOBILITAT
I
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SETEMBRE 2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ESTUDI D'AVALUCIÓ DE LA MOBILITAT

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, a l'article 45, punt 5, disposa que els plans especials han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

L'àmbit del PERI tal i com està delimitat als plànols de les NNSS aprovades definitivament el 17 de maig de 2002, es limita a una petita zona de sòl urbá amb una superfície total de 9.220,50m2, dels quals 2.661,15m2 corresponen a vials existents i 6.559,35m2 a sòl lucratiu amb el 64% dels solars ja edificats.

D'acord amb les dades del padró d'habitants del Municipi de Ses Salines, existeixen 11 habitatges a l'àmbit del PERI, 10 d'ells són residències habituals en l'actualitat, destinant-se l'altre a segona residència. La població permanent és de 24 persones.

A l'àmbit del PERI no es desenvolupa cap tipus d'activitat econòmica, recreativa o cultural, el seu ús és exclusivament residencial.

L'objectiu d'aquest PERI és donar compliment al que s'estableix a l'article 110-BIS de les NNSS .

En primer lloc, l'esmentat article assenyala que s'ha de garantir la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d'aquesta zona del camp mallorquí.

No obstant això, l'article 110.BIS de les NNSS, no només preveu que s'hagi de garantir la conservació del caràcter rural de la zona, sino que estableix que les condicions d'ús i edificació siguin les mateixes que a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa, limitant l'abast del PERI a definir les condicions d'ocupació.

Així doncs, les condicions d´ús pel que fa referència a nombre d´habitatges i índex d´intensitat d'ús, i les condicions d'alçada de les edificacions hauran de ser les mateixes que a la resta de la zona Residencial Intensiva Baixa del nucli de Ses Salines.

Aplicant aquestes condicions, al sòl vacant, es podrien edificar un màxim de 12 nous habitatges, que sumats al 11 existents, fan un total de 23 habitatges.

Per tot lo apuntat, podem afirmar que el desenvolupament del PERI no alterarà les condicions actuals de mobilitat, fent innecessària la seva avaluació.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé
08/11/2019
Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tambe la mateixa Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, a l'article 47, punt 2, determina que L'estudi econòmic i financer del pla ha de contempla l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques:

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Es tracta d'un Pla que, per a la seva realització, no requereix cap tipus d'operació urbanística, si no que únicament es preveuen actuacions de millora de l'espai públic i dels serveis existents, consistents en:

-Construcció de les voreres dels carrers amb costers de pedra calissa per tal d'homogeneitzar la diversitat de paviments existents.

-Pavimentació del tram del carrer des Camp Lladó i del tram del camí de s'Hort den Corem inclosos dins l'àmbit del PERI.

-Soterrament de la línea elèctrica que, des del CT "Es Camp Lladó" distribueix energía elèctrica als habitatges inclosos dins l'àmbit del PERI.

-Soterrament de la línea elèctrica d'enllumenat públic.

-Soterrament de la xarxa telefònica.

-Prolongació de les xarxes de clavegueram i aigua potable.

-Renovació de l'enllumenat públic.

L'article 29 de la repetida Llei 12/2017, determina que les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar a càrrec seu la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.

Tal i com es justifica a l'apartat 4 de la memòria, l'àmbit del PERI es dividirà en quatre Unitats d'Actuació, a desenvolupar pel sistema de cooperació les tres primeres i pe rel de compensació la quarta, així doncs, tots els costos de millora de les infraestructures seran a càrrec dels propietaris del sòl sense cap cost per a l'administració.

A continuació es detalla el pressupost corresponent a cada una de les quatre Unitats d'Actuació:

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-1	13.594,94 €
TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-2	45.378,28 €
TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-3	30.510,06 €
VALORACIO EXPROPIACIO U.A.-Cll-3	51.075,00 €
TOTAL PRESSUPOST U.A.-Cll-4	33.793,84 €

A tenor dels avanços de pressupost, la repercussió econòmica sobre el sòl edificable està entre 9,29 i 37,60 euros per m2.

Aquestes repercussions suposen una càrrega acceptable segons els valor del sòl i asseguren la seva viabilitat econòmica.

Per tant les obres de millora dels espais públics i de les xarxes de serveis no significaran cap càrrega per les hisendes públiques afectades, en costejar-les íntegrament els propietaris del sòl.

D'altra banda, en tractar-se d'infraestructures existents, no hi ha tampoc augment del cost de manteniment d'aquestes, mes bé al contrari en renovar-se aquestes i augmentar la seva vida útil.

Ses Salines, Setembre de 2019

Rafael F. Rigo Rosselló
Arquitecte

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

ANNEX

SENTÈNCIA DEL TSJIB DE 25 D'ABRIL DE 2017

SETEMBRE 2019

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Roj: **STSJ BAL 436/2007** - ECLI: **ES:TSJBAL:2007:436**

Id Cendoj: **07040330012007100268**
Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**
Sede: **Palma de Mallorca**
Sección: **1**
Fecha: **25/04/2007**
Nº de Recurso: **389/2003**
Nº de Resolución: **331/2007**
Procedimiento: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**
Ponente: **FERNANDO SOCIAS FUSTER**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

Nº 331

En la Ciudad de Palma de Mallorca a veinticinco de abril de dos mil siete

ILMOS SRS.

PRESIDENTE

D. Jesús I. Algora Hernando.

MAGISTRADOS

D. Fernando Nieto Martín.

D. Fernando Socías Fuster.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears los autos Nº 389/2003, dimanantes del recurso contencioso administrativo seguido a instancias de D. Jorge , representado por la Procuradora Dª Nancy Ruys Van Noolen y asistida del Letrado D. Pedro A. Coll Pons; y como Administración demandada la del CONSELL INSULAR DE MALLORCA representado por la Procuradora Dª Mª Luisa Vidal Ferrer y asistida del Letrado D. Cristòfol Barceló Monserrat; interviniendo como codemandada el AYUNTAMIENTO DE SES SALINES representado por el Procurador D. Antonio Colom Ferrà.

Constituye el objeto del recurso la resolución del Consell Executió del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2002, por el que se acuerda desestimar el recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico de Mallorca, adoptado en sesión de 17.05.2002 y en el que se procedió al aprobación definitiva de la revisión de las NNSS de planeamiento del municipio de Ses Salines, en el punto relativo a la clasificación como suelo urbano de una parte de los terrenos de la zona "Es Camp LLadó".

La cuantía se fijó en indeterminada.

El procedimiento ha seguido los trámites del ordinario.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Interpuesto el recurso en fecha 26.03.2003, se le dio traslado procesal adecuado, ordenándose reclamar el expediente administrativo.

SEGUNDO. Recibido el expediente administrativo, se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda, lo que así hizo en el plazo legal, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando a la Sala que se dictase sentencia estimatoria del mismo, por ser contrario al ordenamiento jurídico, el acto administrativo impugnado.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

TERCERO. Dado traslado del escrito de la demanda a la representación de la Administración demandada para que contestara, así lo hizo en tiempo y forma oponiéndose a la misma y suplicando se dictara sentencia confirmatoria de los acuerdos recurridos.

CUARTO. Recibido el pleito a prueba, se propuso y admitió la pertinente, con el resultado que obra en autos.

QUINTO. Declarada conclusa la discusión escrita, se ordenó traer los autos a la vista, con citación de las partes para sentencia, se señaló para la votación y fallo, el día 24.04.2007.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTION LITIGIOSA.

El recurrente impugna el acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las NNSS del municipio "Ses Salines" en el concreto punto en el que se clasifica como suelo urbano un "llogaret" o barrio colindante con el resto del pueblo de Ses Salines y conocido con el nombre de "es Camp LLadó". Excluida la superficie destinada a viales y zona verde, la superficie lucrativa así declarada como suelo urbano lo es de 6.580 m2.

A propuesta del Ayuntamiento, la Comisión Insular de Urbanismo acepta la clasificación como suelo urbano de estos terrenos -que hasta entonces estaban clasificados como suelo no urbanizable- al apreciar que en los mismos concurre el supuesto de "consolidación por la edificación", por estar edificadas parcelas cuya superficie supera los 2/3 de la zona clasificada como urbana. En concreto, se valora que las parcelas edificadas suman 4.715 m2 y las no edificadas 1.865 m2, por lo que las primeras suponen el 71, 66 % del total, es decir, se superan los 2/3 exigibles en el art. 21.b) del Reglamento de Planeamiento en relación al art. 8 de la Ley 6/1998 y por ello la resoluciones recurridas confirman la condición de suelo urbano de tales terrenos reflejado en la Revisión de las NNSS.

El recurrente discrepa de la calificación como urbanos de dichos terrenos, interesando el mantenimiento de su condición de rústicos. Fundamenta su demanda en la discrepancia respecto al sistema de cómputo del suelo "consolidado por la edificación", al entender que el cómputo como consolidadas de las parcelas edificadas, es válido siempre y cuando dichas parcelas no admitan una posible segregación formando otra parcela edificable ya que en este caso, la superficie de la nueva parcela segregable - y no edificada- incrementa el cómputo de la superficie no consolidada. Siguiendo este criterio, unas parcelas catastrales computadas por la Administración como suelo consolidado porque en ellas existe ya una edificación (parcelas 4641401, 1641601, 5044146 y 4055147) admitirían una segregación para formar otras parcelas nuevas sin edificar, de modo que la edificación existente quedase en la remanente. La superficie de estas nuevas parcelas, que con el criterio de la Administración se computaba como suelo consolidado, ahora computarían como no consolidado y con ello el porcentaje de dicho suelo lo sería de tan solo el 52,21 %. Es decir, no alcanzaría el requisito de los 2/3.

Así pues, el núcleo de la cuestión litigiosa se centra en determinar si el sistema de cómputo utilizado por la Administración es correcto.

SEGUNDO. SISTEMA DE CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE CONSOLIDADA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter previo, y a pesar de ser doctrina conocida, no debe omitirse la premisa básica de que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización, de tal modo que la Administración planificadora carece de discrecionalidad en el punto de clasificar como urbanos aquellos terrenos. La condición de "suelo urbano" es un concepto reglado de tal modo que los terrenos en los que concurran las circunstancias y servicios especificados en los preceptos aplicables (art. 8 Ley 6/1998), ello es de obligado acatamiento para la Administración (SsTS 23.11.93 , 28.11.94 , 03.05.95 , 23.03.98 y 07.06.99 , entre otras).

El art. 8 indica que:

" Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística."

Siendo competencia de cada Comunidad Autónoma precisar en su ámbito territorial que ha de entenderse por suelo urbano consolidado, esto es, la forma y características que determinan la consolidación por la edificación, tanto en el ejercicio de esa competencia como cuando, como aquí ocurre, en su defecto, ha de estarse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento estatal, al fin, como ha recordado el Tribunal

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Constitucional en sus sentencias números 164/01 y 54/02 , deben respetarse los límites de la realidad, es decir, en modo alguno cabe ignorar el hecho de la transformación material del suelo

En ausencia de dicha normativa autonómica, es aplicable el art. 21.b) del Reglamento de Planeamiento , conforme al cual:

"Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo."

Como se aprecia, ninguno de los preceptos aplicables determina con claridad cuál de los dos es el sistema de cómputo correcto (en el caso de que se admita que sólo uno de los dos es válido).

La parte recurrente entiende que debe estarse al cómputo de la superficie de las parcelas que, tras proceso de segregación por sus propietarios, resultarían edificables conforme al Plan. Alega que este criterio tiene su apoyo en la dicción del art. 21,b) del Reglamento de Planeamiento cuando se refiere a "... espacios aptos para la misma (edificación), según la ordenación que el Plan General para ellos proponga", y que conforme a dicha tesis supondría que debe computarse todos los espacios que según el Plan serían actos para la edificación y en el caso de operarse la segregación de las actuales parcelas, las nuevas que respetasen la superficie mínima serían aptas para dicha edificación.

No obstante, si se sigue esta línea argumental estricta de atender a la ordenación del Plan en cuanto a las condiciones de edificabilidad para detraer aquellas hipotéticas parcelas edificables de 200 m2, resulta que se hace depender el cómputo de superficies de un hecho futuro e incierto (la posible segregación por el propietario) mientras que el art. 8 LRSV y 21 del RP atienden a la realidad del suelo en el momento en que es tomado en consideración y en este momento la única realidad es que las parcelas edificadas no están segregadas y por tanto sólo sería posible computar las superficies de las parcelas actuales -edificadas o no- y no las hipotéticas.

Con ello no se quiere indicar que el sistema de cómputo propuesto por la parte recurrente sea incorrecto, sino que entendemos que el art. 21 del RP no exige que este sea el único mecanismo de cómputo posible.

Por otra parte, también el sistema de cómputo propuesto por la parte recurrente encierra posibles incoherencias. Así por ejemplo bastaría con que las NNSS que zonifican esta área hubiesen indicado que la parcela mínima exigible es de 210 metros cuadrados (y no de 200 m2) para que ya no fuesen computables como segregables dos de las parcelas (Nº 4641401, 1641601) y otras más si se sigue aumentando este parámetro u otros (fachada o fondo), con lo que si se atiene únicamente a las hipotéticas parcelas edificables y no a la realidad del entramado urbano actual, se puede llegar a soluciones igualmente incoherentes.

El sentido de la expresión "... espacios aptos para la misma (edificación), según la ordenación que el Plan General para ellos proponga", ha sido analizada por la Jurisprudencia del TS en sentencias de 06.03.1997 y 04.02.1999 , que si bien no aportan una solución a nuestro problema en concreto, si ofrecen una visión general sobre la controversia, visión a la que en definitiva tendremos que acudir.

Indica la primera de estas sentencias:

"Pues bien, no es conforme al artículo 78 -a) del Texto Refundido ni al artículo 21-b) del Reglamento de Planeamiento que, a fin de lograr la clasificación de suelo urbano, se dibuje un área a la pura conveniencia de la parte, tomando sólo para el cómputo las parcelas edificadas más la de los actores (no edificada) para así concluir que la edificación supera las dos terceras partes del área. (Si fueran así las cosas, para clasificar una parcela como urbano en pleno suelo no urbanizable bastaría con que lindara con dos fincas edificadas; en tal caso, dibujando un área que comprendiera sólo las tres fincas, resultaría que todas ellas merecerían aquella clasificación). Obrando de esta manera se estaría aceptando el urbanismo a la carta, pues la clasificación del suelo dependería de que los interesados dibujaran de una u otra forma el área que les conviniera. (Es por ello que el dictamen pericial practicado en primera instancia para mejor proveer carece de toda fuerza de convicción, pues toma un área o espacio que no tiene justificación alguna).

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

SEPTIMO.- Se comprende, por ello, que el artículo 21-b) del Reglamento de Planeamiento diga que la consolidación de la edificación debe referirse a los "espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga". Es decir, el dibujo y señalamiento concreto de esos "espacios aptos para la edificación" corresponde al Plan, el cual no puede verse sustituido por la opinión de los interesados. Esta función del Plan tiene el límite de no poder dibujar áreas que no estén consolidadas por la edificación en sus dos terceras partes, porque su finalidad no es crear una urbanización, sino consolidarla en los entramados que el Plan señale, y así está dicho en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1975, cuando dice que la clasificación del suelo urbano que acoge tiene el efecto fundamental de que "por las propias características físicas del suelo (básicamente urbanizado) y su inserción en la malla urbana (...) se agiliza el proceso de terminación de la urbanización".

OCTAVO.- En consecuencia, el Planificador (que tiene, es cierto, limitada su discrecionalidad en la clasificación del suelo urbano, puesto que ésta depende --como dice la Exposición de Motivos– del hecho físico de la urbanización básica) no deja de tener libertad, al menos, para completar la urbanización existente mediante el señalamiento técnicamente más adecuado de unos u otros espacios aptos para ello, siempre que la edificación ocupe ya dos terceras partes.

NOVENO.- Corresponde, pues, al Plan, y no a los interesados, el concreto señalamiento de esos espacios, y su solución sólo puede ser revisada por los Tribunales en la medida en que infrinja el requisito de la consolidación de la edificación en sus dos terceras partes o se revele técnicamente inadecuada, irrazonable o contradictoria."

Si añadimos que para el caso de esta sentencia del TS ocurría que "Las edificaciones señaladas en el plano del documento núm. 1 se encuentran a dos kilómetros del núcleo urbano de Móstoles (así se ha dicho repetidamente por el Ayuntamiento demandado sin contradicción), constituyendo, por lo tanto, unas auténticas islas muy apartadas de la malla urbana y rodeadas de suelo no urbanizable y cultivado", se comprende que más allá de si el sistema de cómputo del suelo consolidado/no consolidado debe o no contar las hipotéticas parcelas segregables, lo relevante es que para la Jurisprudencia del TS, el sistema de declaración como urbanos de determinados terrenos por el criterio de la "consolidación", lo debe ser en espacios que para el Plan son "aptos para la edificación" y por tanto esta remisión al Plan no debe entenderse tanto a la remisión de las condiciones de cómputo de la edificabilidad, sino como remisión al "dibujo" que el Planificador ha deseado plasmar para, como dice la sentencia "completar la urbanización existente mediante el señalamiento técnicamente más adecuado de unos u otros espacios aptos para ello", y lógicamente ello ha de ocurrir en suelos total o parcialmente integrados en la malla urbana.

En definitiva, la remisión a los "... espacios aptos para la misma (edificación), según la ordenación que el Plan General para ellos proponga" significa que la declaración de urbanos por consolidación debe venir referidos a suelos que, conforme al Plan, tienen una vocación urbana que es necesaria completar.

En reciente sentencia de esta Sala (de fecha 28.03.2007) ya hemos indicado que la remisión a la "ordenación que el Plan General proponga" lo que impide es que para verificar el grado de consolidación se computen suelos urbanos consolidados ajenos al conjunto de suelo sobre el que se ha de proyectar el cálculo de los 2/3 del edificado.

TERCERO. CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE CÓMPUTO DE SUPERFICIES.

En el Fundamento Jurídico anterior se ha explicado que a juicio de esta Sala, no se aprecia con claridad que la normativa urbanística imponga que el criterio de cómputo sea el propuesto por el recurrente. También es verdad que no impone el criterio utilizado por la Administración en este caso (cómputo de la totalidad de la superficie de la parcela edificada, con independencia de su hipotética segregación para formar otra parcela edificable).

En definitiva, entendemos que cualquiera de los dos sistemas de cómputo son correctos en función de las condiciones de los suelos a considerar.

Como quiera que la anterior afirmación puede generar cierta inseguridad, procede explicar los argumentos que nos conducen a la misma:

1º) la clasificación como urbano del suelo en que concurran las condiciones del art. 8 de la LRSVA no es "automática" y ha sido matizada por reiterada jurisprudencia del TS. En concreto, frente a la afirmación legal de que tiene la condición de suelo urbano "el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica", la Jurisprudencia se ha encargado de precisar que además es necesario que estén integrados en la malla urbana es decir, que exista una urbanización básica, constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos, y que éstos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente. Es decir, aunque no sea de aplicación al caso que nos

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

ocupa en que se sigue el criterio de la consolidación, se expone esta doctrina como reflejo de que no cabe aplicación de simples criterios matemáticos de suficiencia de los servicios exigidos por la Ley, sino que debe valorarse, en relación al caso concreto, si concurre esta integración en el entramado urbanístico que los haga merecer la condición de urbanos.

2º) para la valoración de este carácter urbano, es de especial importancia atender a las superficies del suelo a considerar. A modo de ejemplo y aunque también se refiera a supuestos de suelos urbanos "por servicios", en sentencia de esta Sala Nº 101 de 14.02.2007 , hemos indicado que aunque los terrenos dispongan de los servicios del art. 8, "no parece que haya de recibir el mismo tratamiento una pequeña parcela de suelo no urbanizable enclavada como isla dentro de un conjunto de suelo urbano, que una pieza de terreno de varios miles de m2". No puede merecer el mismo tratamiento una parcela de 400 m2 insertada en la trama urbana que una de 4 hectáreas, por mucho que le rodeen suelos urbanos. Pues bien, el datos de las superficies a considerar es importante también el supuesto de urbanos "por consolidación" ya que ello influye en que se aplique el criterio de cómputo propuesto por la aquí recurrente o el utilizado por la Administración.

En concreto, si el conjunto de suelo a clasificar como urbano por consolidación fuese de de importantes dimensiones y coincidiese además que una o unas de las parcelas computadas como consolidadas por existir una edificación lo fuesen de una gran superficie en relación a las parcelas no consolidadas, desde luego que el cómputo de los 2/3 de parcelas conduciría a un resultado incoherente ya que se clasificaría como urbano unos suelos que mayoritariamente no están edificados. En este caso, sería más oportuno el cómputo por hipotéticas parcelas segregables y edificables.

3º) El conjunto de suelo sobre el que se ha de proyectar el cálculo de los 2/3 del edificado, debe constituir una superficie en la que concurra una homogeneidad topográfica, de modo que los espacios no edificados y los edificados se integren entre sí, alternándose y envolviéndose dentro del conjunto considerado. Además, la porción de suelo no edificado, debe contar al menos con algunos de los servicios urbanísticos - el art. 21.b del Reglamento de Planeamiento , admite que no cuente con todos, lo que implica existencia de algunos- y de algún modo integrado en la malla urbana.

En definitiva, no existe una solución unívoca respecto al sistema de cómputo de los 2/3 de suelo consolidado, sino que lo importante es que finalmente se utilice un sistema coherente con la realidad del suelo a considerar, un sistema no arbitrario y por el que se permita completar la consolidación en suelo que por sus propias características físicas (básicamente ya urbanizado y con dotación parcial de los servicios urbanísticos) y por su inserción en la malla urbana, sea merecedor de que se le facilite el proceso de terminación de la urbanización.

Esto ocurre en el caso que nos ocupa, en que el espacio a considerar es de reducidas dimensiones (6.580 m2. de suelo lucrativo), contiguo e inmediato al suelo urbano, con espacios edificados y no edificados intercalándose e integrándose entre sí, con prácticamente todos los servicios urbanísticos básicos y en zona perimetral e inmediata al casco urbano, es decir, por donde el Plan entiende preferible su expansión, siendo una solución más coherente el crecimiento por donde solo falta cerrar y completar la trama urbana, que no invadiendo nuevo suelo no transformado.

En definitiva, se entiende acertado el acuerdo impugnado y el sistema de cómputo de la consolidación aplicado, por lo que procede desestimar el recurso.

CUARTO. COSTAS PROCESALES.

No se aprecia ninguno de los motivos que, de conformidad con el art. 139 de la Ley Jurisdiccional , obligue a hacer un expresa imposición de costas procesales, por lo que se estima adecuada su no imposición.

Vistos los preceptos legales mencionados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

1º) Que DESESTIMAMOS el presente recurso contencioso administrativo

2º) Que declaramos conforme al ordenamiento jurídico el acto administrativo impugnado y, en consecuencia, lo CONFIRMAMOS.

3º) No se hace expresa declaración en cuanto a costas procesales.

Contra la presente sentencia, cabe recurso de casación a interponer ante esta Sala y para el Tribunal Supremo, en el plazo de diez días contados desde la notificación de la presente.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

Firma 1 de 1 | Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	

Así por esta nuestra sentencia de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster que ha sido ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. El Secretario, rubricado.

APROVAT INICIALMENT PER DECRET DE BATLIA DE DATA 10/10/2019

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Firma 1 de 1
Jaime Perelló Marcé | 08/11/2019 | Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación	c050e56172c9451381f8764b9467e671001	Fecha documento: 08/11/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Origen: Origen ciutadà Estado de elaboración: Original	