

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

Nesdosumun, S.L.
Reparcelación voluntaria
Unidad de ejecución nº 1
Alaró

15.12

REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

MEMORIA.....	2
OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.....	2
PROMOTOR.....	2
ARQUITECTOS.....	2
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.....	2
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS PRIMITIVAS.....	3
I. Finca inicial B.....	3
II. Finca inicial A.....	3
III. Planeamiento urbanístico.....	4
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.....	4
IV. Red viaria y equipamiento.....	4
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	4

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

MEMORIA

OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

El objeto del presente proyecto es la definición gráfica y escrita de las características de las parcelas a reparcelar.

PROMOTOR

El promotor del presente expediente es Nesdosumun, S.L. con domicilio en c/ Joan Luis Estelrich, 8 Palma y nº de nif B57554388 de acuerdo al contrato (hoja de encargo) suscrito entre los arquitectos y el promotor de fecha jun-15.

ARQUITECTOS

La presente documentación ha sido redactada por cerdàcompany, arquit3ctes, formada por los arquitectos, Jaume A. Cerdà Guardiola y J. Sebastià Company Oliver, colegiados en el COAIB con los números 8306-2 y 10551-1 respectivamente, con estudio en la c/ Can Fortuny nº 3 Entlo A de Palma de Mallorca y Tif. 971.228.077, fax 971.717.841 y e-mail: bicerco@bicerco.com

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

Consultados los archivos de la Oficina de Información Urbanística (OIU) del COAB, se ha determinado que la normativa a aplicar es el de fecha cuyas determinaciones específicas para estas parcelas son las recuadradas:

ALARO	EMB. CA	EMA. CA	EMA*	EMB	A
AD NNSS'01	A.D.	17/10/03	ENTREMITGERES BAIX	ENTREMITGERES ALT	ENTREMITGERES A
			CASC ANTIC	CASC ANTIC	AILLADA
Localització	General	General	General	General	General
Article	55	53		62 i ss	67 i ss
PARCEL·LACIÓ					
PARCELA MINIMA	160m2	200m2	200m2	160m2	400m2
DIM. MINIMA PARCEL·LA	Façana 8m.	8m.	8m	8m	15m
EDIFICACIÓ					
OCUPACIÓ	(.1)	(.1)	(.1)	(.1)	40% (9)
PROF.EDIFICABLE	Segons plànol				
VOLUM	Edificabilitat 1,3m2/m2	2m2/m2	2m2/m2	1,3m2/m2	0,8m2/m2
RETRANQUEOS	A carrer -	0m	0	0	5
	Fondo -	5 (.2)	5 (.2)	5 (.2)	3 (.2)
	Linderos -	0m	0	0	3m
	Entre edfic -	-	-	-	9m
ALTURAS	Reguladora 7m	10m	10m	7m	7m
	NºPlantas 2 (pb+1p)	3 (pb+2p)	3 (pb+2p)	2 (pb+1p)	2 (pb+1p)
	Mínima (.8)	(.8)	(.3)	(.3)	4m
VOL MAXIM	0,8m	0,8m	1m	1m	-
	s/via pública 1/10 ample (.4)	1/10 ample (.4)	1/10 ample (.4)	1/10 ample (.4)	-
ÚS					
ÚS PERMES	Residencial Pluri, uni (.5)	Uni, pluri	-	-	ALTRES
	Altres res.doc.com (.6)	res.doc.com (.6)	ESPORT (tret illa completa), ind	ESPORT (tret illa completa), ind	Com.tur, rel, esp,esp,adm,ind
ÚS PROHIBIT	Residencial Segons plànol.				
	Altres				
INTENSITAT D'ÚS	1uu/100m2 edifici	1uu/100m2 edifici	1uu/100m2 edifici	1uu/100m2 edifici	1 hab/solar
Observacions					

(.1) Solar<100m2 :100% // Solar>200m2: 60% // Solar de 100 a 200m2: cada 5m2 sobre 100m2, 1m2 més d'ocupació sobre 100m2 // Solars amb façana a 2 o més vies públiques: 85% // Solars amb mitgeres < 13m :85% //Per ocupació destinada a aparcaments soterranis: 75%.

(.2)Nomes solars > 160m2. No s'exigeix fons mínim en solars que tinguin mitjanes de profunditat edificable inferiors a 13m.

(.3)Alçada mínima PB (sostre PB o del voladís): 3,5m // Alçada màxima PB (sostre PB o del voladís) = 4,5m

(.4)S'han de separar dels límits la distància d'un voladís i situar-se a una alçada d'almenys 3,5m de la rasant de la via pública

(.5)Excepte al nucli dels Amunts on es prohibeix la plurifamiliar.

(.6)(*)Comercial permes fins a 150m2 destinats a l'atenció al públic.

(.7) Màxim 6 habitatges per edifici.

(.8) Alçada màx PB (Sostre PB amb voladís) 3,5m // Alçada mín PB (Sostre PB sense voladís) 3m

(.9) Ocupació màxima 60%. Veure art.16,18 i 69.

NOTA: les unitats urbanístiques (uu) son l'index d'intensitat. Es pot fer 1uu per cada 100m2 construïts d'un determinat ús a un edifici. Per exemple, si un edifici té 500m2, 200m2 de comerç i 300 de residència, es poden fer fins a 2 comerços+3 vivendes. Es redondeja a la baixa si decimals = <4.

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS PRIMITIVAS

I. Finca inicial B

Urbana.- Parcela de terreno que corresponde al suelo urbano de la finca Son Mas, con delimitaciones claramente definidas en la ficha de la Unidad de Ejecución Código U.E.1 en el plano número 2 de Zonificación en suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Planificación de Alaró, con una cabida aproximada de ocho mil trescientos noventa y un metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados, lindante: por Norte, finca de que se segregó; Sur, con la calle Sollerich; Este, con la de herederos de Juan Borrás; y Oeste, con terrenos afectados por la Unidad de Actuación, antes reseñada de otros propietarios (concretamente la finca que se describe en el expositivo II).

Estado Ocupacional.- Libre de arrendatarios y aparceros.

Inscrita bajo el número 10.267 de Alaró, tomo 3826, libro 203, folio 204, inscripción 3ª.

Catastro.- Uno a esta matriz, certificación catastral descriptiva y gráfica, siendo su referencia 07001a001004070000AW.

AFECTACIÓN.

En cuanto a dicha finca, se consigna que realmente en su mayor parte está incluida en el ámbito de la U.E.1 de Alaró y en parte constituye una franja urbana y otra rústica, recayentes fuera del perímetro de la actuación y más concretamente: La parte afectada mide 7.972,68 m² y linda: por Norte, con la calle Sollerich; por el Oeste, en parte propiedad de Don Vicente Homar, finca del expositivo II y en parte, con terrenos rústicos de igual procedencia; por Este, con franja urbana, de la propia finca, recayente fuera del perímetro de la U.E.; y por fondo, en parte, terrenos rústicos de igual procedencia, y en parte, la franja rústica que se describirá del propio inmueble. Y la parte no afectada, está distribuida en las siguientes zonas:

Una rústica de 347,75 m², lindante: por Norte, como la finca matriz; por Sur, la porción recayente en el ámbito de la U.E., antes indicada; y por Este y Oeste, terrenos rústicos de distinto dueño, de igual procedencia que la matriz.

Y una franja urbana, de 71,22 m². lindante_ por Sur, calle Sollerich; por la izquierda, la porción situada en el ámbito de la U.E. y por Norte y Este, como la finca matriz.

II. Finca inicial A

Porción de terreno llamada Son Mas, junto a la casa número 5 de la calle Sollerich, situada en la villa de Alaró, de cabida un cuartón y treinta y nueve destres, o sea veinticuatro áreas, sesenta y cinco centiáreas y realmente, según planos de este proyecto 2.194 m². Lindante: por Sur, con la citada calle Sollerich; por Norte y Este, con tierras de los herederos de Don Gabriel Bordoy, hoy parcialmente por Este, la finca I; y por Oeste, con tierra y con a casa y solar de Doña Ana Ripoll Isern.

Título.- Herencia, habiéndosela adjudicado en escritura de 20 de Junio de dos mil doce, autorizada por la que fue Notario de Santa María, Doña María Josep Cànaves Bertos.

Inscrita al tomo 3983, libro 226, folio 189, finca 4.149 de Alaró.

Catastro.- Uno a esta matriz, certificación catastral descriptiva y gráfica siendo su referencia 07001A001001500000AS. Es la parcela 150 del polígono 1.

AFECTACIÓN.

Respecto a dicha finca, se consigna que una porción de ella, próxima a la calle aludida, de 331,14 m², está incluida en el ámbito de la U.E.1 de Alaró, y el resto, es suelo rústico. La parte afectada limita: por frente, calle Sollerich; por la derecha, entrando, la parte afectada de la finca I; por la izquierda, finca del mismo Sr. Homar Perelló, antes de Doña Ana Ripoll y en parte, zona no afectada o rústica; y por fondo, la parte no afectada o terreno rústico. Y la parte no afectada o terreno rústico, de dieciocho áreas, sesenta y cuatro centiáreas y sesenta y un decímetros cuadrados, limita: al Sur, parte afectada y otra finca del mismo propietario, antes Ana Ripoll; por la derecha, parte afectada y en parte, terrenos rústicos de igual procedencia; y por el Norte y Oeste, como la total finca.

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

III. Planeamiento urbanístico

Que las zonas aludidas de las fincas descritas en el expositivo I de 7.972,68 m² y la del II, de 331,14 m², comprenden la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución Código U.E.1, plano número 2 de la Zonificación en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alaró, aprobadas definitivamente el 17 de Octubre de dos mil tres (Boletín Oficial de les Illes Balears, BOIB, nº 156, de 11 de noviembre de 2.003, y corrección de error material acordado el 28 de julio de 2.006 (BOIB nº 140, de 07.10.2006).

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

IV. Red viaria y equipamiento

Ha de ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Alaró, una zona destinada a Equipamiento a la parte Norte de la U.E. y una red viaria de 1.153,73 m², que discurre en parte a lo largo del linde Sur (ampliación calle Sollerich) y de cuya parte, nacen dos ramales en dirección Norte, uno entre las manzanas A y B y el otro entre los B y C, constitutiva la A, por las parcelas 1 al 6, la B, por las 7 a la 13 y la última de la 14 a la 25.

26.- Parcela de terreno, identificada como EQ, del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 2.152,28 metros cuadrados y linda: al frente o Sur, sendos viales de la urbanización y además con las parcelas resultantes 6, 7, 13 y 14; por la derecha o Este, como la finca matriz; por la izquierda u Oeste, con propiedad de Don Vicente Homar Rosselló, antes Ana Ripoll Isern y por fondo o Norte, con zona rústica de la finca del expositivo I, o sea recayente fuera del ámbito de la U.E.

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes de la reparcelación voluntaria tienen la siguiente descripción:

1. Parcela identificada como 1 del plano de fincas resultantes de la Unidad de Ejecución U.E.1, de Alaró, de doscientos ochenta y cuatro metros con veinticinco decímetros cuadrados, lindante: por frente o Sur, franja de terreno de la propia U.E., pre- vista para viario (ampliación de la calle Sollerich); derecha, entrando, parcela resultante 2; fondo, o Norte, finca de que se segregó la matriz, y por la izquierda, dicho resto y en parte finca del propio Sr. Homar, antes de su esposa Doña Ana Ripoll Isern.
- 2.- Parcela de terreno identificada como 2 del plano de fincas resultantes de la Unidad de Ejecución U.E.1. de Alaró, de doscientos ocho metros cuadrados y linda: al frente o Sur, con franja de viario de la propia U.E., constitutiva de ampliación de la calle Sollerich; derecha, entrando, parcela 3; izquierda, la 1; y por fondo o Norte, como la finca matriz.
- 3.- Parcela de terreno identificada con el número 3 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos ocho metros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcelas 4, 5 y 6; por la izquierda, la 2; y por fondo, como el total inmueble en su linde Norte.
- 4.- Parcela de terreno identificada con el número 4 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos sesenta metros con treinta y cinco decímetros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, vial de la propia U.E.1 por la izquierda parcela 3; y por fondo la 5.
- 5.- Parcela de terreno identificada con el número 5 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide ciento ochenta y ocho metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados y linda: al frente o Este, con vial de la propia U.E.; por la derecha, entrando, parcela 6; izquierda, la 4; y por fondo, la 3, todas de la misma urbanización.
- 6.- Parcela de terreno identificada con el número del 6 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 189,56 m² y linda: al frente o Este, vial de la urbanización; derecha, entrando o Norte, zona EQ, de la misma U.E. y en parte con; izquierda, parcela 5; y por fondo, la 3.
- 7.- Parcela de terreno identificada con el número 7 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide ciento sesenta metros, siete decímetros cuadrados y linda: al frente u Oeste, vial de la urbanización; derecha, entrando, parcela 8, fondo, la 10; e izquierda, parcela EQ, todo ello de la misma U.E.
- 8.- Parcela de terreno identificada con el número 8 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 160,07 m² y linda: al frente u Oeste, vial de la urbanización; derecha, entrando, parcela 9; izquierda, la 7; y fondo, la 10; todo ello de la propia U.E.

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

9.-Parcela de terreno identificada con el número 9 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró que mide 160,13 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 10; fondo, la 8; y por la izquierda, vial de la urbanización. Todo ello de la propia U.E.

10.- Parcela de terreno identificada con el número 10 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos ocho metros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcelas 11, 12 y 13; izquierda, las 8, 8 y 9; y por fondo, la zona EQ. Todo ello de la misma U.E.

11.-Parcela de terreno identificada con el número 11 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 162,34 metros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, vial de la urbanización; por la izquierda, parcela 10; y por fondo, la 12. Todo ello de la propia U.E.

12.- Parcela de terreno identificada con el número 12 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 161,65 metros cuadrados y linda: al frente o Este, vial de la urbanización; derecha, entrando, parcela 13; por la izquierda, la 11; y por fondo, la 10. Todo ello, de la propia U.E.

13.-Parcela de terreno identificada con el número 13 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide ciento sesenta metros, ochenta y tres decímetros cuadrados y linda: al frente o Este, vial de la urbanización; derecha, entrando, zona EQ; por la izquierda, parcela 12; y por fondo, la 10. Todo ello, de la propia U.E.

14.- Parcela de terreno identificada con el número 14 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 198,49 m² y linda: al frente u Oeste, con vial de la urbanización; derecha, entrando, parcela 15; izquierda, zona EQ; y por fondo, parcela 17. Todo ello de la propia U.E.

15.- Parcela de terreno identificada con el número 15 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 187,55 m² y linda: al frente u Oeste, con vial de la urbanización; derecha, entrando, parcela 16; izquierda, la 14; y por fondo, la 17. Todo ello, de la propia U.E.

16.- Parcela de terreno identificada con el número 16 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos veintisiete metros, treinta y un decímetros cuadrados, y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 17; por fondo, la 15; y por la izquierda, con vial de la urbanización.

17.- Parcela de terreno identificada con el número 17 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 208 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 18; izquierda, las 14, 15 y 16; y por fondo, con finca de igual procedencia que la matriz.

18.- Parcela de terreno identificada con el número 18 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 192,89 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 19; izquierda, la 17; y por fondo, con finca de la misma procedencia que la matriz.

19.- Parcela de terreno identificada con el número 19 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 208 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 20; izquierda, la 18; y por fondo finca de la misma procedencia que la matriz.

20.- Parcela de terreno identificada con el número 20 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos ocho metros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 21; por la izquierda la 19; y por fondo, finca de igual procedencia que la matriz.

21.- Parcela de terreno identificada con el número 21 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 219,86 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 22; por la izquierda el 20; y por fondo finca de igual procedencia que la matriz.

22.- Parcela de terreno identificada con el número 22 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 208 m² y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 23; por la izquierda la 21; y por fondo, finca de igual procedencia que la matriz.

23.- Parcela de terreno identificada con el número 23 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos ocho metros cuadrados y linda: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 24; por la izquierda la 22; y por fondo, finca de igual procedencia que la matriz.

15.12-150603 reparcelación voluntaria.doc

desat: 05/06/15 impres: 05/06/15

24.- Parcela de terreno identificada con el número 24 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide doscientos ocho metros cuadrados, lindante al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, parcela 25; por la izquierda parcela 23; y por fondo, finca de igual procedencia que la matriz.

25.- Parcela de terreno identificada con el número 25 del plano de fincas resultantes de la U.E.1 de Alaró, que mide 212,09 m2, lindante: al frente o Sur, franja de viario, ampliación de la calle Sollerich; por la derecha, entrando, herederos de Juan Borrás, mediante franja urbana, situada fuera del ámbito de la U.E.; por la izquierda, parcela 24; y por fondo, con finca de igual procedencia que la matriz.

Las parcelas resultantes cumplen con la normativa vigente, puesto que cumplen con los parámetros de parcela y fachada mínima, y no existe edificación que pudiera quedar afectada por alguna contradicción urbanística.

Palma a 03 de junio de 2015

ARQUITECTES

Jaume A. Cerdà Guardiola, arquitecte
J. Sebastià Company Oliver, arquitecte
c/ Can Fortuny, 3 Entl.A Palma 07001
tf: 971228077 fx: 971717841