TASACION DE SOLAR EN CL DEL MESTRE MUNAR 26 SUELO - ESPORLES



Peticionario: Hermanos LLINAS FERRER

Fecha: 18/10/2023

INDICE DE CONTENIDOS

PORTADA
CERTIFICADO
CONTENIDO (este índice)
TEXTO DEL INFORME
SOLICITANTE
1. FINALIDAD
    1.1. Finalidad de la tasación
2. IDENTIFICACION
    2.1. Tipo de inmueble
    2.2. Municipio
    2.3. Ubicación
    2.4. Datos registrales
    2.5. Identificación Catastral
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
    3.1. Comprobaciones
    3.2. Documentación
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
    4.1. Tipo de núcleo
    4.2. Número de habitantes
    4.3. Crecimiento de la población
    4.4. Delimitación del entorno
    4.5. Actividad dominante
    4.6. Nivel de Renta
    4.7. Rasgos urbanos del entorno
        4.7.1. Significación
        4.7.2. Infraestructura
        4.7.3. Equipamiento
        4.7.4. Comunicaciones
    4.8. Consolidación
5. SITUACION URBANISTICA
    5.1. Clasificación urbanística
    5.2. Estado del planeamiento
6. CARACTERISTICAS URBANISTICAS
    6.1. Superficie
    6.2. Calificación urbanística y edificabilidad
7. VALOR RESIDUAL
    7.1. Método Residual Estático
8. VALOR DE TASACION
9. FECHA DE EMISION Y FIRMA
ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA
ANEXO - CALCULO HOMOGENEIZACION

CERTIFICADO DE TASACION

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de
aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las
disposiciones que contiene.

CERTIFICA

Que el inmueble del tipo solar, inscrito en el tomo 5534, libro 97, folio 121, finca 449, sito en CL DEL MESTRE MUNAR 26 Suelo de Esporles, tiene un valor de 322.671,95 € (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO.)

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Palma, a 18 de octubre de 2023.

OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y

Firmado digitalmente por OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-43074153Y, givenName=MIGUEL ZOURAB, sn=OLIVER VICENS, cn=OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Fecha: 2023.10.19 08:51:05 +02'00'

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

INFORME DE TASACION

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

SOLICITANTE:

Hermanos LLINAS FERRER

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma para determinar la cuantía del patrimonio del interesado.

2. IDENTIFICACION:

2.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es un solar.

2.2. Municipio:

Esporles (las Islas Baleares), código postal 07190.

2.3. Ubicación:

CL DEL MESTRE MUNAR 26 Suelo.

2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro Palma 8 tomo 5534, libro 97, folio 121, finca 449.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 4010913DD6941S0001UY.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso, protección pública o patrimonio arquitectónico y adecuación al planeamiento vigente.

3.2. Documentación:

Se adjuntan identificación catastral y nota simple informativa.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en un pequeño núcleo autónomo.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 4.684 habitantes, pero la población real o de hecho es de 5.134 habitantes.

4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es al crecimiento de la población.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano de la misma.

4.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el comercio.

4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

4.7.1 Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica y cobertura de telefonía móvil.

4.7.2. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que, aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, bomberos, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, bares y restaurantes, biblioteca y centro comercial.

4.7.3. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, aparcamiento público y parada de taxis cercana. Respecto a las interurbanas, tan solo cuenta con carretera local o comarcal.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 95 %.

5. SITUACION URBANISTICA:

5.1. Clasificación urbanística:

El solar se encuentra en un suelo calificado como Urbano, y por tanto apto para edificar, en el Plan General de Ordenación Urbana.

5.2. Estado del planeamiento:

El planeamiento se encuentra terminado, no siendo necesario desarrollar ningún tipo de plan general o parcial para edificar.

6. CARACTERISTICAS URBANISTICAS:

6.1. Superficie:

Superficie Catastral: 393,00 m².

6.2. Calificación urbanística y edificabilidad:

Los usos autorizados en este solar son residencial aislado, residencial intensivo, comercial, hotelero y oficinas. Los usos prohibidos son industrial (no molesta) y industrial (peligrosa, molesta o insalubre).

En cuanto a la edificabilidad, son dos las alturas permitidas. El solar respeta las alineaciones del planeamiento urbanístico vigente.

7. VALOR RESIDUAL:

7.1. Método Residual Estático:

El método del valor residual estático permite calcular el valor de un solar en base a su edificabilidad futura. Se aplica fundamentalmente al suelo urbano o listo para urbanizar de inmediato o en un periodo muy breve de tiempo, pudiéndose calcular el valor que tendrá una vez construido.

La fórmula de cálculo utilizada es la siguiente:

F = VM * (1-b) - (Cc + BI + Gg - OG)

Siendo:

F: Valor final unitario del solar

VM: Valor unitario de mercado

b: Beneficio del promotor (18% sobre valor de mercado)

Cc: Coste de Ejecución Material

BI: Beneficio Industrial (6% sobre el Coste de Ejecución Material)

Gg: Gastos Generales (13% sobre el Coste de Ejecución Material)

OG: Otros gastos de la promoción

USO 1: CASA

Edificabilidad Prevista: 308,00 m²

Valor Total Uso: 1.159.746,28 €

Precio Unitario (F): 3.765,41 €/m²

Margen Promotor (b): -717,10 €/m²

Coste Construcción: -1.785,00 €/m²

Desglose Coste Construcción:

Ejecución Material (Cc): -1.500,00 €/m²

Gastos Generales (Gg): -195,00 €/m²

Beneficio Industrial (BI): -90,00 €/m²

Gastos: -255,00 €/m²

Desglose de Gastos:

Impuestos: -30,00 €/m²

Honorarios Técnicos: -30,00 €/m²

Licencias y Tasas: -75,00 €/m²

Seguros e Inspecciones Técnicas: -75,00 €/m²

Gastos de Administración del Promotor: -30,00 €/m²

Estudios y trabajos previos: -15,00 €/m²

Valor Residual Unitario uso CASA: 1.047,64 €/m²

Valor Residual Total uso CASA: 322.671,95 €

SUMA Valores Residuales Solar: 322.671,95 €

8. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor residual.

Vt = 322.671,95 €

IMPORTE TOTAL DE TASACION: 322.671,95 €

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO.

9. FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Palma, a fecha 18/10/2023.

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

El inmueble fue visitado el día 24/08/2023 y el informe tiene validez hasta el día 21/03/2024.

FOTOS E IMAGENES



Frontal



Alrededores



Alrededores

FOTOS E IMAGENES



Interior



Interior



Interior

FOTOS E IMAGENES



Interior



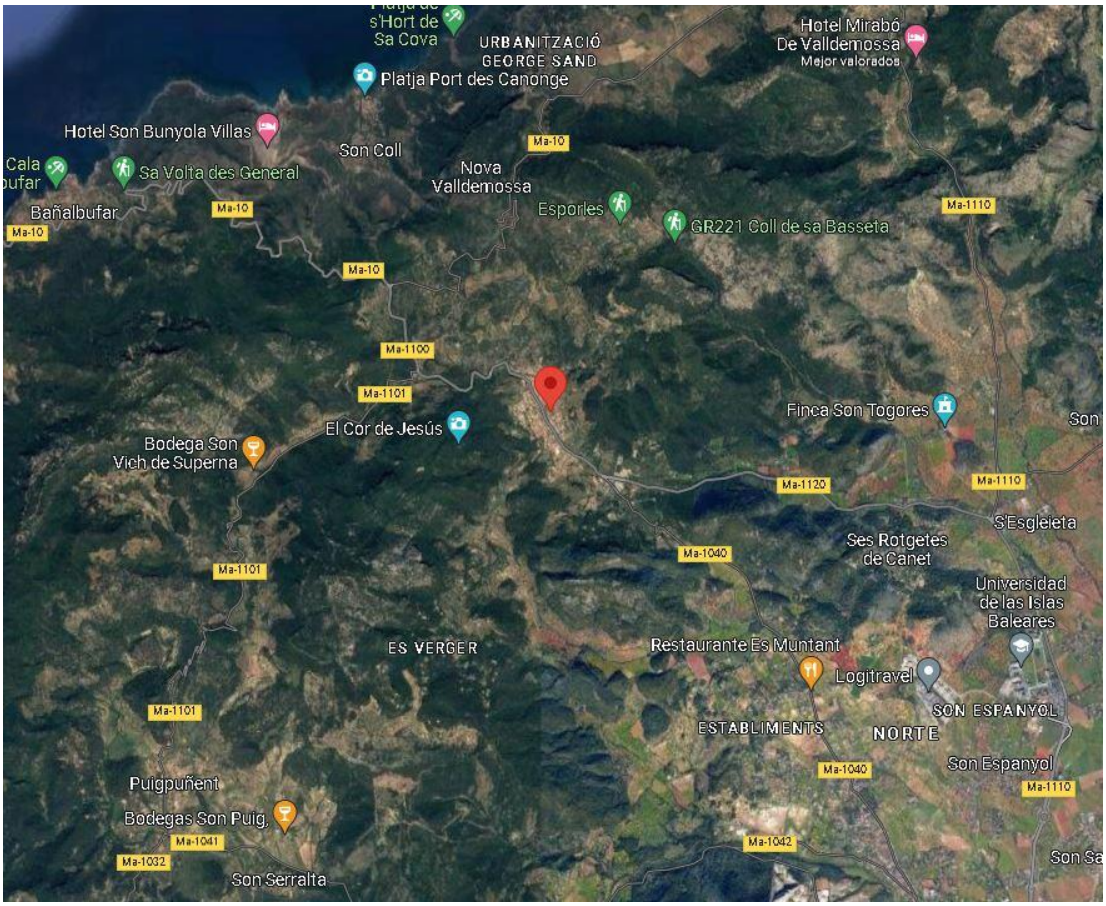
Interior

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Local

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



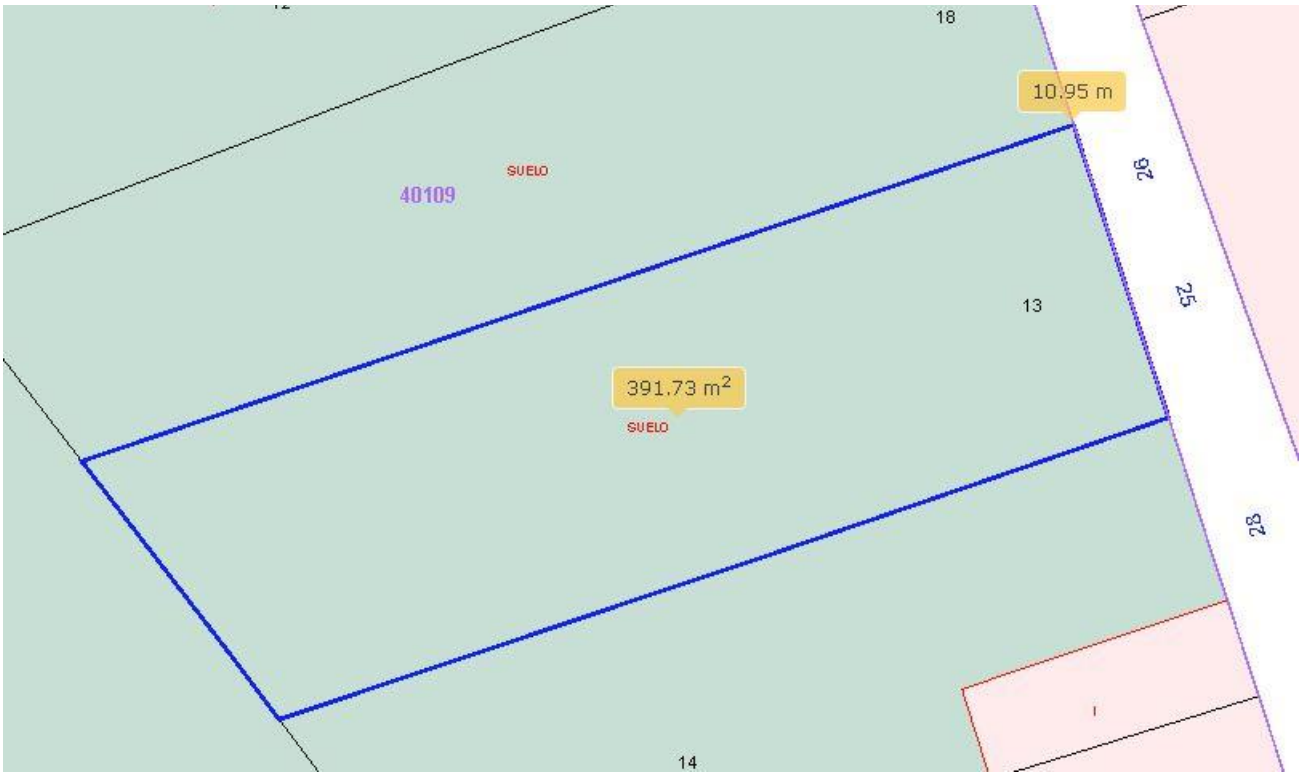
Municipio

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

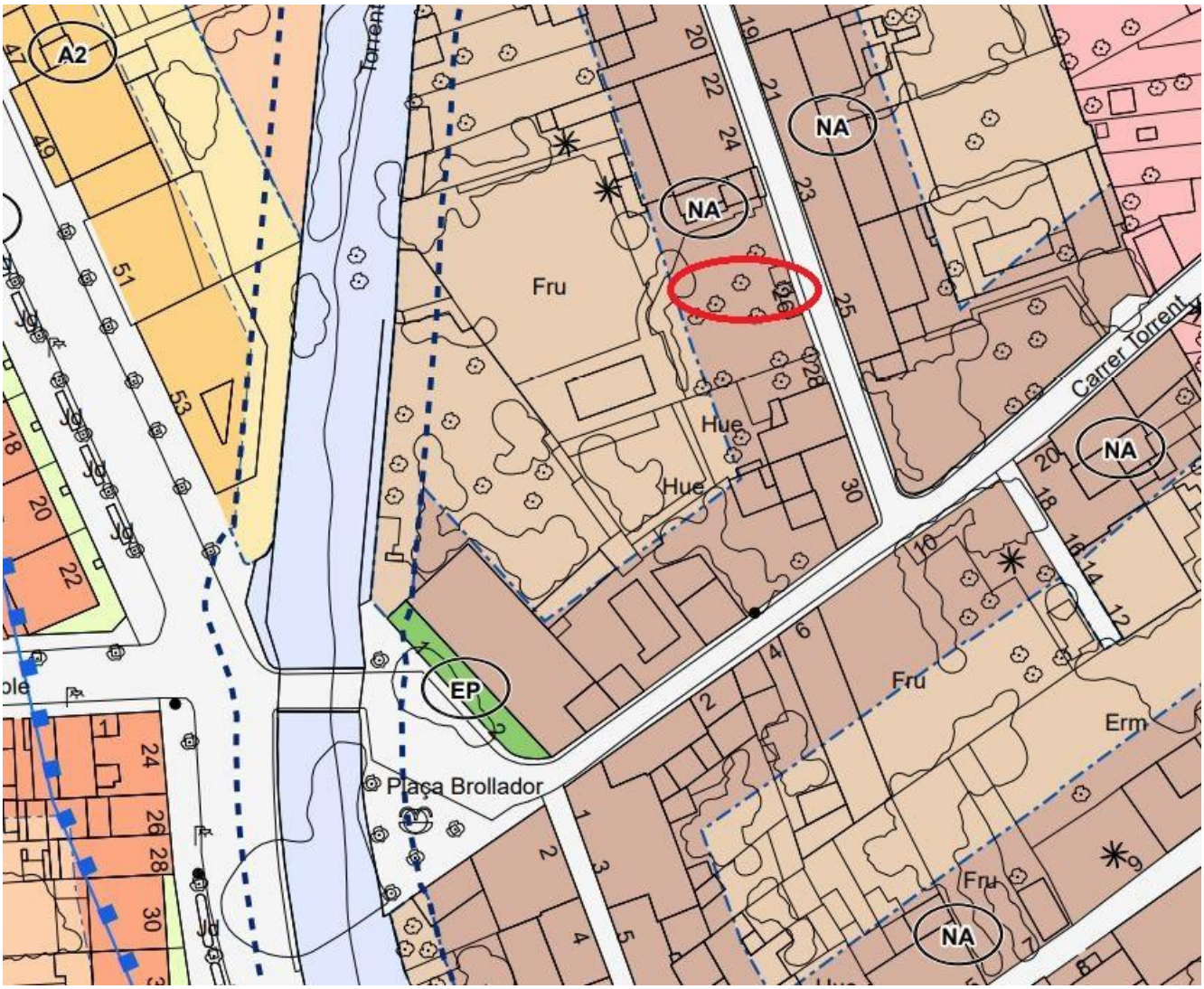


Provincia

Documento: Medicion



Documento: Plano Urbanistico



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: 4010913DD6941S0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

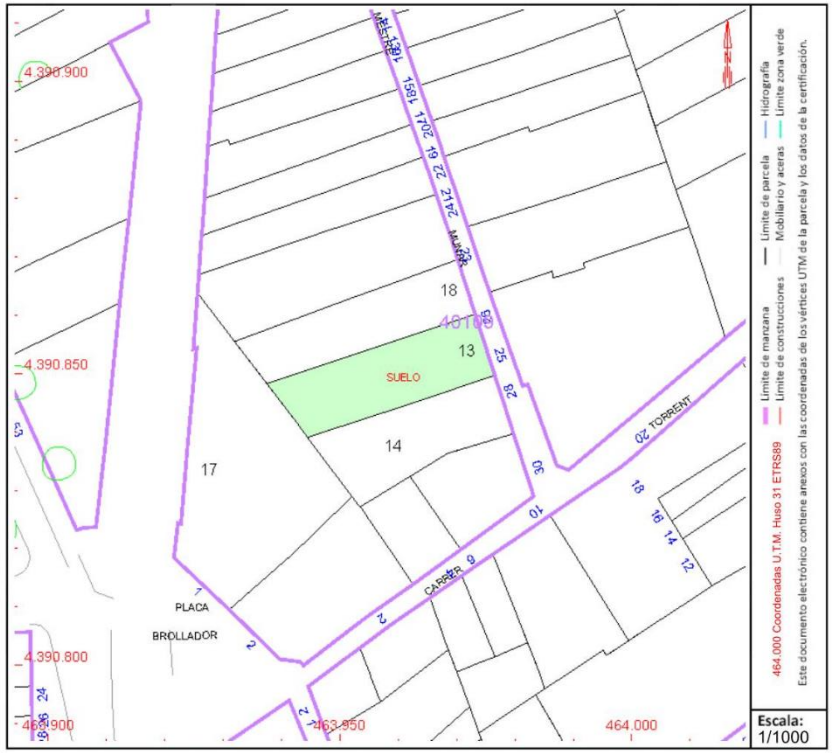
Localización:

CL DEL MESTRE MUNAR 26 Suelo
07190 ESPORLES [ILLES BALEARS]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 393 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 20 de Septiembre de 2023

Documento: 4010913dd6941s0001uy_page_1

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO COLL ORVAY

Registrador de la Propiedad de PALMA DE MALLORCA 8

Del Caputxins, 3 1º A - PALMA DE MALLORCA

tlfno: 0034 971 723274

correspondiente a la solicitud formulada por

ANTONIO GARAU MULET

con DNI/CIF: 41318113Q

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F09NN39C5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900109443905
Huella: 6f2f4608-e5aac9cd-c0b11073-9c513d33-b47c9f6f-014259a4-3a67dd68-3263ede1

Página

Finca: 449 de Esporles

Fecha 20/9/2019

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALMA Nº 8

C/ Dels Caputxins, número 3-1º-A

Edificio Europa, 07002-Palma de Mallorca

(Sección II de Palma, El Puerto y sus Concesiones Admtvas., Banyalbufar, Bunyola, Deià, Esporles, Fornalutx, Sóller y Valldemossa)

DATOS REGISTRALES

Esporles. Nº Finca: 449, Tomo 5534 del Archivo, Libro 97 Folio 121.

Identificador Único de Fincas Registrales -IDUFIR-: 07028000308394

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno solar sito en la villa de Esporles, distrito "Els Balladors", que tiene su frente en la calle de Las Escuelas, actualmente denominada calle Mestre Munar. Lindante, por frente, con la expresada calle; por la derecha, entrando, con casa y corral que se adjudicó a don Jaime Llinás Camps; por la izquierda, con casa de herederos de Cosme Ferrà; y por el fondo, con el corral del expresado don Jaime Llinás Camps. Tiene una superficie de trescientos treinta y cinco metros cuadrados.

REFERENCIA CATASTRAL: 4010913DD6941S0001UY

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña BRIGIDA LLINAS FERRER

NIF. 42966316Q

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación .....: pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Fecha del Título ..: 28-02-2000

Autoridad .....: Don/a Raimundo Clar Garau

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900109443905
Huella: 6f2f4608-e5aac9cd-c0b11073-9c513d33-b47c9f6f-014259a4-3a67dd68-3263ede1

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 12ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña CATALINA RITA LLINAS FERRER

NIF. 42951370C

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación .....: pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Fecha del Título ..: 28-02-2000

Autoridad .....: Don/a Raimundo Clar Garau

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 12ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don MIGUEL LLINAS FERRER

NIF. 42944042Y

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación .....: pleno dominio de una cuarta parte indivisa

Fecha del Título ..: 28-02-2000

Autoridad .....: Don/a Raimundo Clar Garau

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 12ª

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : doña LUISA LLINAS FERRER

NIF. 43001072L

Título .....: HERENCIA

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación .....: pleno dominio de una cuarta parte indivisa

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900109443905
Huella: 6f2f4608-e5aac9cd-c0b11073-9c513d33-b47c9f6f-014259a4-3a67dd68-3263ede1

Fecha del Título ..: 28-02-2000

Autoridad .....: Don/a Raimundo Clar Garau

Sede Autoridad ....: Palma

Inscripción .....: 12ª

LIBRE DE CARGAS

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIAS: Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Los datos suministrados se refieren a la fecha indicada antes de la apertura del Diario.

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

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900109443905
Huella: 6f2f4608-e5aac9cd-c0b11073-9c513d33-b47c9f6f-014259a4-3a67dd68-3263ede1

prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo¿cor?pme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900109443905
Huella: 6f2f4608-e5aac9cd-c0b11073-9c513d33-b47c9f6f-014259a4-3a67dd68-3263ede1

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.1)

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

MUIB
mapa urbanístic de les Illes Balears

SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

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



Dades de situació

X: 463970
Y: 4390853
Municipi: Esporles
Referència cadastral: 4010913DD6941S

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Nucli antic
Codi MUIB: RE_NA_NA
Codi Ajuntament: NA
Nom Ajuntament: Nucli Antic

	Denominació MUIB	Valor	Unitats	Règim específic
PARAMETRE DE PARCEL·LA	PM: Parcel·la mínima	150	m2	Sense règims específics

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.2)

	AM: Amplada mínima de façana de parcel·la	7	m	Sense règims específics
PARAMETRE D'EDIFICACIÓ	RM: Reculada a mitgera	2	m	Sense règims específics
	PE: Profunditat edificable	14	m	Un règim específic: - En Planta Baixa: En planta baixa, la profunditat edificable pot ésser superada sempre que es compleixin les condicions recollides en aquest apartat: - Ocupació màxima en planta baixa (a partir de la profunditat edificable): 15 % de l'espai lliure de parcel·la. - Edificabilitat màxima total planta baixa: 120 % de la superfície de planta baixa construïda dins la profunditat edificable. La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable. La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a

Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.3)

				4,00 m més enllà del dit límit en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la aprcel·la confinant.
	NP: Nombre de plantes	2	plantes	Sense règims específics
	HR: Altura reguladora	6.50	m	Sense règims específics
	HT: Altura total	8	m	Sense règims específics
	IRP: Índex d'intensitat d'ús	60	m2/habitatge	Sense règims específics
	E: Coeficient d'edificabilitat neta	2.20	m2 superf. edificable/m2 superf. del solar	Sense règims específics
	T: Tipus d'ordenació	EM: Alineada o retranquejada a a espai, entre mitgeres		Sense règims específics
ÚS RESIDENCIAL	RE-UN: Residencial Unifamiliar	Compatible		Sense règims específics
	RE-PL: Residencial Plurifamiliar	Predominant		Sense règims específics
	RE-CO: Residencial comunitari	Compatible		Sense règims específics
ÚS TURÍSTIC	TU-AT: Allotjament turístic	Compatible		Sense règims específics
ÚS TERCIARI	TE-CO: Comercial	Compatible		Sense règims específics
	TE-AP: Administratiu privat	Compatible		Sense règims específics
	TE-RE: Recreatiu	Compatible		Sense règims específics
ÚS INDUSTRIAL	IN-IG: Productiu	Prohibit		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL COMUNICACIONS	CO-VI: Xarxa viària	Prohibit		Sense règims específics
	CO-AP: Aparcament de vehicles	Compatible		Sense règims específics
ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	IS-IN: Instal·lacions i serveis	Prohibit		Sense règims específics

	IS-CT: Comunicacions i telecomunicacions	Compatible		Sense règims específics
	IS-CE: Cementeri	Prohibit		Sense règims específics
ÚS ESPAI LLIURE	EL-EL: Espai lliure	Compatible		Sense règims específics
ÚS EQUIPAMENTS	EQ-DO: Docent	Compatible		Sense règims específics
	EQ-CU: Cultural	Compatible		Sense règims específics
	EQ-ES: Esportiu	Compatible		Sense règims específics
	EQ-RL: Religiós	Compatible		Sense règims específics
	EQ-AI: Administratiu-institucional	Compatible		Sense règims específics
	EQ-SA: Sanitari	Compatible		Sense règims específics

ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Benzineres		Sense règims específics
Fosses sèptiques		Sense règims específics
Instal·lacions d'estabulació d'animals		Sense règims específics
Magatzems		Sense règims específics
Rural		Sense règims específics

Observacions: Sense observacions

Categoria en sòl rústic

Error recuperant les dades de la base de dades null

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

.

SECCIÓ 11a: ORDENANCES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ A SOL URBÀ

Article 109. ZONA DE NUCLI ANTIC *(NA)*

1. Descripció

Correspon a les àrees morfològiques caracteritzades per una parcel·lació menuda e irregular que constitueix la pauta d'ocupació i parcel·lació original del nucli urbà, en la que s'edifica i parcel·la amb front a un carrer o camí quan encara no està configurat el teixit urbà posterior, la forma i dimensió de les illetes és irregular, els carrers són estrets (4-6 m), no ben rectes i d'amplada variable en el seu traçat, existint alguns culs de sac. Aquesta àrea configura el teixit històrico/tradicional d'Esporles. Es recullen en aquesta ordenança certes característiques peculiars, com poden ser la flexibilitat quant al tancament de l'alineació (de mitgera a mitgera), o l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la amb petites construccions o afegits a planta baixa.

Ús característic: Habitatge unifamiliar o habitatge plurifamiliar.
Tipus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

2. Condicions de parcel·lació

Superfície mínima:	150 m2
Façana mínima:	7,00 m

3. Condicions d'edificació

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,50 m
Altura total:	8,00 m
Edificabilitat màxima:	2,20 m2 construïbles per cada m2 de solar comprès dins la profunditat edificable.
Profunditat edificable màxima:	14,00 m
Vol màxim:	10 % de l'amplada del carrer; màxim de 0,50 m.
Separació mínima a mitgeres per obrir buits d'il·luminació (*vista recta*):	2,00 m
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 habitatge cada 60 m2 de solar comprès dins la profunditat edificable (*).

4. Regla per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial

En la zona de Nucli Antic, el nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre 50, arrodonit al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a 6. Aquesta regla només serà d'aplicació a les parcel·les constituïdes com a unitats registrals o cadastrals independents abans del 31 d'octubre de 1999.

5. Condicions particulars de la planta baixa

En planta baixa, la profunditat edificable pot ésser superada sempre que es compleixin les condicions recollides en aquest apartat:

Ocupació màxima en planta baixa (a partir de la profunditat edificable):	15 % de l'espai lliure de parcel·la
Edificabilitat màxima total planta baixa:	120 % de la superfície de planta baixa construïda dins la profunditat edificable.

La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable.

La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà del dit límit, en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

6. Altres condicions

En parcel·les amb ample de façana superior a la façana mínima establerta a l'apartat 2 d'aquest article, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant. En tot cas, però, l'edificació s'haurà d'ajustar a l'alineació oficial.

No es permeten els cossos volats tancats.

7. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA DE NUCLI ANTIC *(NA)*

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.1 Plurifamiliar	2,3	Tots	1,2,3
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2
4.3 Tallers	1,2,3	1,2	2,3
5.1 Comercial	2,3	1,2,3	2,3
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3
5.3 Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3
6.1 Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,5
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3
6.8 Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment	1	Tots	2,3
6.11 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

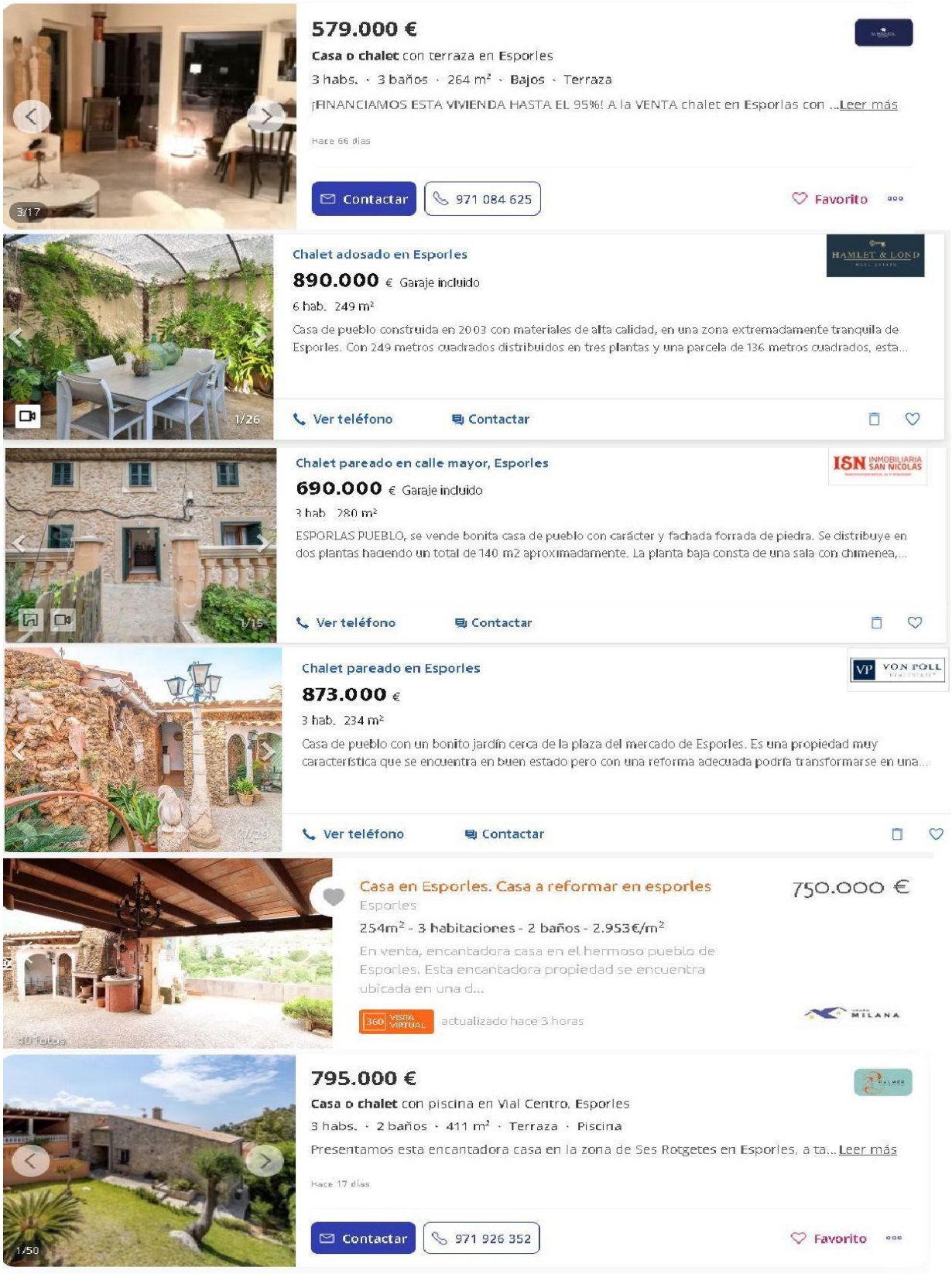
GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

Testigos (Pg.1)



579.000 €

Casa o chalet con terraza en Esporles

3 habs. · 3 baños · 264 m² · Bajos · Terraza

¡FINANCIAMOS ESTA VIVIENDA HASTA EL 95%! A la VENTA chalet en Esporlas con ...Leer más

Hace 66 días

Contactar | 971 084 625 | Favorito

3/17

Chalet adosado en Esporles

HAMLET & LOND

890.000 € Garaje incluido

6 hab. 249 m²

Casa de pueblo construida en 2003 con materiales de alta calidad, en una zona extremadamente tranquila de Esporles. Con 249 metros cuadrados distribuidos en tres plantas y una parcela de 136 metros cuadrados, esta...

1/26

Ver teléfono | Contactar

Chalet pareado en calle mayor, Esporles

ISN INMOBILIARIA SAN NICOLAS

690.000 € Garaje incluido

3 hab. 280 m²

ESPORLAS PUEBLO, se vende bonita casa de pueblo con carácter y fachada forrada de piedra. Se distribuye en dos plantas haciendo un total de 140 m2 aproximadamente. La planta baja consta de una sala con chimenea,...

1/15

Ver teléfono | Contactar

Chalet pareado en Esporles

VP VON POLL

873.000 €

3 hab. 234 m²

Casa de pueblo con un bonito jardín cerca de la plaza del mercado de Esporles. Es una propiedad muy característica que se encuentra en buen estado pero con una reforma adecuada podría transformarse en una...

1/29

Ver teléfono | Contactar

Casa en Esporles. Casa a reformar en esporles — 750.000 €

Esporles

254m² - 3 habitaciones - 2 baños - 2.953€/m²

En venta, encantadora casa en el hermoso pueblo de Esporles. Esta encantadora propiedad se encuentra ubicada en una d...

360 VISITA VIRTUAL | actualizado hace 3 horas

MILANA

40 fotos

795.000 €

Casa o chalet con piscina en Vial Centro, Esporles

3 habs. · 2 baños · 411 m² · Terraza · Piscina

Presentamos esta encantadora casa en la zona de Ses Rotgetes en Esporles, a ta... Leer más

Hace 17 días

Contactar | 971 926 352 | Favorito

1/50

RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION CASA

Muestra	Dirección	Valor Total	Precio Unitario	Coef.	Homogen.
Principal	CL DEL MESTRE MUNAR 26 Suelo	1.061.845,62	3.765,41	1,0000	3.765,41
1	C/ Mayor	655.500,00	2.341,07	1,9705	4.612,99
2	Esporles	845.500,00	3.395,58	0,8933	3.033,11
3	Esporles	829.350,00	3.544,23	1,3199	4.677,91
4	Esporles	712.500,00	2.805,12	1,5916	4.464,73
5	Esporles	755.250,00	1.837,59	1,7507	3.217,13
6	Esporles	550.050,00	2.083,52	1,2415	2.586,60

COMPARACION POR CRITERIOS En cada línea anotamos arriba el valor y debajo el coeficiente a aplicar.

Muestra	Sup.	Hab.	Bñ.	As.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Jar.	Pis.	Park.
Principal	282,00	4	2	0	NO	Igual	2023	Igual	SI	NO	SI
1 Valor	280,00	3	2	0	NO	Igual	1920	Igual	SI	SI	SI
Coef	0,992	1,03	1	1	1	1	2,03	1	1	0,95	1
2 Valor	249,00	6	3	0	NO	Igual	2003	Mejor	SI	SI	SI
Coef	0,914	0,94	0,96	1	1	1	1,2	0,95	1	0,95	1
3 Valor	234,00	3	1	0	NO	Igual	1980	Mejor	SI	SI	NO
Coef	0,884	1,03	1,04	1	1	1	1,43	0,95	1	0,95	1,08
4 Valor	254,00	3	2	0	NO	Igual	1960	Igual	SI	SI	NO
Coef	0,924	1,03	1	1	1	1	1,63	1	1	0,95	1,08
5 Valor	411,00	3	2	0	NO	Igual	1990	Igual	SI	NO	SI
Coef	1,278	1,03	1	1	1	1	1,33	1	1	1	1
6 Valor	264,00	3	3	0	NO	Igual	1990	Igual	SI	NO	SI
Coef	0,944	1,03	0,96	1	1	1	1,33	1	1	1	1

ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.