

**ARQUITECTES**

---

**PROYECTO REPARCELACIÓN**

---

**Reparcelación s'Hort d'en Tapi**

**s'Hort d'en Tapi**

**Alaró**

**16.41**

---

---

**Josep M. Verd Crespí**

---

16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

## INDICE

---

MEMORIA .....	3
OBJETO DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN .....	3
PROMOTOR.....	3
ARQUITECTOS.....	3
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.....	3
ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS .....	4
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS PRIMITIVAS .....	5
Finca inicial I1.....	5
Finca inicial I2.....	6
Finca inicial I3.....	6
Finca inicial I4.....	7
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO .....	8
Finca resultante R4.....	8
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES .....	8
Finca resultante R1.....	8
Finca resultante R2.....	8
Finca resultante R3.....	8
ANEXO 1: Licencia 57/1985.....	10

## 16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

## MEMORIA

### OBJETO DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN.

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

### PROMOTOR

El promotor de la presente documentación es Josep M. Verd Crespí con domicilio en c/ Vicari Antoni Marimón, 7 1°C Palma y nº de nif 41346579P

### ARQUITECTOS

**Jaume A. Cerdà Guardiola, J. Sebastià Company Oliver y Toni Salort Arbona**, colegiados en el COAIB y COAC con los números 8306-2, 10551-1 y 63685-1, con estudio en la c/ Can Fortuny n1 3 Entlo A de Palma de Mallorca y Tlf. 971.228.077, fax 971.717.841 y [a3t@a3t.es](mailto:a3t@a3t.es)

### CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

La normativa a aplicar son las NNSS de 2003 y las aprobadas inicialmente (que en el caso que nos ocupan coincide), y cuyas características se pueden ver en el siguiente cuadro, la zona urbana a reparcelar tiene la zonificación EMA CA (Entre Medianeras Alto, Casco Antiguo)

			EMB. CA	EMA. CA	EMA*	EMB	A
<b>ALARO</b>							
AD NNSS01	A.D.	17/10/03	ENTREMITGERES BAIX CASC ANTIC	ENTREMITGERES ALT CASC ANTIC	ENTREMITGERES A	ENTREMITGERES B	AILLADA
Localització			General	General	General	General	General
Article			55	53		62 i ss	67 i ss
<b>PARCEL·LACIÓ</b>							
PARCELA MINIMA			160m2	200m2	200m2	160m2	400m2
DIM. MINIMA PARCEL·LA	Façana		8m.	8m.	8m	8m	15m
<b>EDIFICACIÓ</b>							
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 edific		-	-	-	-	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)	-
<b>US</b>							
US PERMES	Residencial		Pluri, uni (.5)	Uni, plur	-	-	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(.7)	1uu/100m2 edifici(.7)	1 hab/solar
<b>Observacions</b>							

## **16.41-161202 proyecto reparcelación.docx**

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

### **ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS**

El 15 de Julio de 1985, con nº de expediente 57/1985, el aytº de Alaró concedió licencia para “levantar pared divisoria entre la finca denominada “s’Hort d’en Tapi” y segregación de la misma finca”, y el aytº especificó “que el Aytº indicará la alineación correcta de acuerdo a las NNSS de Alaró, vigentes en aquel momento. (Ver documento en ANEXO 1).

En el caso que nos ocupa las NNSS no recogieron la realidad del muro autorizado (con indicación expresa de que el aytº ha comprobado la alineación), y por unos centímetros, se deberá demoler este muro divisorio (hay que hacer mención de que las NNSS aprobadas provisionalmente no indican que en esta zona haya una nueva alineación), si bien al disponer de los archivos informáticos vectoriales de las NNSS, con precisión milimétrica, se puede comprobar que efectivamente, por cuestión de centímetros la alineación no “sigue” la existente (cuando, a nuestro entender, la voluntad del proyectista no era el de modificar la alineación existente, puesto que si hubiera sido así, lo habría indicado en el plano correspondiente).

Por todo ello nos vemos abocados a que debemos ajustar la realidad a las alineaciones de las NNSS, ya que de no hacerlo significaría una modificación de NNSS.

Si a e ello le añadimos que cuando esté aprobado, y para registrar las nuevas parcelas, y modificar el catastro, deberemos georeferenciarlas, entendemos que es más fácil cambiar la realidad, que cambiar los “papeles”.

Por tanto, la preocupación máxima ha sido que las parcelas finales se correspondan con la realidad, y así se pueda conciliar catastro, registro y realidad.

Mientras que las parcelas iniciales, si bien se “parecen” a la realidad, no están conciliadas con el catastro y con el registro.

Para la descripción de las parcelas resultantes, se ha realizado un cuadro, en el que se han descrito los linderos en m, y los vecinos con las referencias catastrales (que son invariantes), y así se puedan hacer las descripciones literales de forma más precisa.

De todas formas, cuando esté aprobado el proyecto, se realizarán los archivos GML, con las coordenadas de las parcelas, que quedarán definidas de forma total.

## 16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

### DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS PRIMITIVAS

#### Finca inicial I1

La descripción registral es:

Finca: 395 de Alaró

Idufir : 07022000062928

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3956 Libro 222 Folio 106

#### DESCRIPCION

URBANA: Porción de tierra, denominada HORT D'EN TAPI, en término de Alaró, de cabida once mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados. Linda: frente, con porción segregada, denominada Hort d'en Tapi, propiedad de José María Verd Crespi; derecha, con porción segregada; izquierda, en línea recta de ciento veintiocho metros, con tierras de Antonia Florit Fontirroig y Lorenzo Rosselló Gelabert y, además, en parte, por su parte Sur-Oeste, con porción segregada; y fondo, con el Campo Municipal de Deportes. Existe en esta finca la casa rústica de la íntegra, de una sola vertiente, compuesta de planta baja y alta, señalada con el número cincuenta y dos, agregada a la calle de SON AMENGUAL. La superficie total construida es de cuatrocientos siete metros cuadrados, distribuida en planta baja de doscientos veintisiete metros cuadrados y planta alta de ciento ochenta metros cuadrados. La despensa de esta casa, así como el horno, están construidos sobre la finca llamada Camp d'en Pizá, sobre la cual tiene vistas una ventana de dicha casa. Tales dependencias continuarán siendo anejas a la finca de este número. Además, existe en la finca de este número, un estanque de unos ciento ochenta metros cúbicos de capacidad, con su correspondiente caseta del motor, conducciones y demás accesorios para utilizar el agua de procedencia del manantial Las Artigas, durante cinco horas semanales. Esta finca tiene a su favor y sobre la registral 6527, al folio 152 del tomo 3212, libro 144 de Alaró, una servidumbre perpetua de paso, para personas, animales y vehículos de todas clases; cuyo camino de halla delimitado sobre el terreno, y viene usándose desde hace más de cincuenta años; tiene una anchura de tres coma veinticinco metros y una longitud de unos noventa metros aproximadamente y arranca desde la calle llamada Son Amengual, según consta en la inscripción 20ª al folio 156 del tomo 2594, libro 131 de Alaró. No consta la representación gráfica. Su referenica catastral es 07001A004005420000AT. No está coordinada con catastro.

Al no estar coordinado con el catastro, y ser éste el real, se han tomado las superficies y linderos sobre la cartografía digital del catastro.

Posee una superficie de 9 426.95 m<sup>2</sup>

## 16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

### Finca inicial I2

La descripción registral es:

Finca: 10749 de Alaró

Idufir : 07022000482733

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3956 Libro 222 Folio 82

#### DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno solar, procedente de la finca llamada HORT DE'N TAPI, sita en la villa de Alaró, de cabida setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y con acceso por el camino sin nombre que arranca de la Plaza des Tren. Linda, mirando desde el camino que le sirve de acceso: derecha, entrando, con el resto de la finca matriz; izquierda, con los números treinta y nueve -propiedad de José Estarellas Borrás-, cuarenta -propiedad de Lorenzo Sabater Ferrer-, cuarenta y uno -propiedad de Antonio Gibert Isern-, cuarenta y dos -propiedad de Miguel Mudoy Rodríguez-, cincuenta y cinco -propiedad de José Bassa Malondra-, cuarenta y tres -propiedad de Bartolomé Rosselló Artigues- y cuarenta y cuatro -propiedad de comunidad de propietarios- del carrer S'Hort de'n Tapi; y fondo, en parte, con el número cuarenta y dos del citado carrer, propiedad de Miguel Mudoy Rodríguez y, en parte, con el número cuarenta y cuatro, propiedad de la comunidad de propietarios. La finca matriz de la de este número tiene a su favor y sobre la registral 6527, al folio 152 del tomo 3212, libro 144 de Alaró, una servidumbre perpetua de paso, para personas, animales y vehículos de todas clases, cuyo camino de halla delimitado sobre el terreno, y viene usándose desde hace más de cincuenta años, que tiene una anchura de tres coma veinticinco metros y una longitud de unos noventa metros aproximadamente y arranca desde la calle llamada Son Amengual y, además, el derecho de percibir agua del manantial de Las Artigas durante cinco horas semanales. No consta la representación gráfica. Su referencia catastral es 2548038DD8924N0001FL. No está coordinada con catastro.

Posee una superficie de 743.00 m<sup>2</sup>

### Finca inicial I3

La descripción registral es:

Finca: 6638 de Alaró

Idufir : 07022000013678

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3302 Libro 149 Folio 19

#### DESCRIPCION

URBANA: Vivienda unifamiliar, con fachada a la calle sin nombre y sin número señalado todavía, de la villa de Alaró, que se compone de planta baja destinada a local y de planta piso destinada a vivienda. La planta baja tiene una superficie construida de unos ciento dieciséis metros ochenta decímetros cuadrados; y la planta piso que está formada por un recibidor, cocina, baño, aseo, estar comedor, y cuatro dormitorios, con una superficie total de ciento dieciséis metros ochenta decímetros cuadrados. El total edificio tiene los correspondientes servicios de luz y agua. Se halla construido sobre una porción de terreno procedente de la finca denominada "S'Hort den Tapi", de cabida doscientos ochenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, o sea derecha, con camino de acceso a las fincas S'Hort del Tapi y Camp de'n Pizá; Sur, o sea izquierda, con la parcela número dos; Este, o sea frente, con calle abierta sin nombre; y Oeste, o sea fondo, con finca S'Hort de'n Tapi.

Posee una superficie de 277.55 m<sup>2</sup>

## 16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

### Finca inicial I4

La descripción registral es:

Finca: 6601 de Alaró

C.R.U.: 07022000178629

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3274 Libro 147 Folio 52

#### DESCRIPCION

URBANA: Remanente, consistente en porción de terreno, procedente de la finca S'Hort den Tapi, en la villa de Alaró, señalada con el número tres, de superficie, doscientos noventa metros cuadrados. Linda: por el Norte, con patios de las casas de la calle Son Amengual; por Sur, con el solar número dos de la calle S'Hort den Tapi; Este, con calle S'Hort d'en Tapi; y por el Oeste, con la finca de José Maria Verd Crespi y resto de camino. Esta finca tiene a su favor derecho de agua de la acequia de la villa que disfruta todos los jueves desde el alba hasta el toque de la oración del Ave Maria, derecho que don Sebastián Crespi, se reservó el aprovechamiento de las tres primeras horas del día. Tiene además inscrito a su favor y sobre la finca 6.527, una servidumbre de paso para personas, animales y vehículos de todas clases, cuyo camino se halla delimitado sobre el terreno y tiene una anchura de tres metros veinticinco centímetros y una longitud de unos noventa metros, aproximadamente y arranca desde la calle Son Amengual, lindero de la derecha entrando del predio sirviente, forma ángulo y discurre por el lindero frente de dicha finca donada, hasta llegar al lindero Sur de la otra finca dominante, propiedad de la señora Crespi Fiol, no inscrita, por donde tiene su acceso. No consta la representación gráfica. Carece de referencia catastral independiente al estar formada por una porción de camino y una porción situada en el número dos de la calle S'hort den Tapi, finca registral número 6.638, bajo el número 2548039DD8924N0001ML. No está coordinada con catastro.

Posee una superficie de 257.15 m<sup>2</sup>

## 16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

### DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

#### Finca resultante R4

Superficie: 256.00 m<sup>2</sup>

Calificación: Suelo Urbano, viario

LIMITES		
ORIENTACIÓN	LINDEROS (m)	LINDA CON
Noreste	6.88	Carrer s'Hort d'en Tapí
Sureste	25.07+16.83	R3; R2
Suroeste	5.77	R1
Noroeste	41.41	2251807DD8925S0001PZ; 2251808DD8925S0001LZ; 2251809DD8925S0001TZ; 2251810DD8925S0001PZ; 2251811DD8925S0001LZ; 2251812DD8925S0001TZ; 2251813DD8925S0001FZ; 2251814DD8925S0001MZ; 2251815DD8925S0001OZ.

### DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las parcelas resultantes de la reparcelación de las anteriormente descritas tienen los siguientes linderos y superficies:

#### Finca resultante R1

Superficie: 9 447.00 m<sup>2</sup>

Calificación: Suelo rústico, que incluye una franja triangular de 120.45 m<sup>2</sup> de suelo urbano (EMA CA)

LIMITES		
ORIENTACIÓN	LINDEROS (m)	LINDA CON
Noreste	5.77+37.26+4.45+89.43	R4; R2; 2548042DD8924N0001ML; 2548055DD8924N0001ZL 2548043DD8924N0001OL; 2548044DD8924N0001KL 2548056DD8924N0001UL; Carrer AC
Sureste	61.86	2548012DD8924N0001KL
Suroeste	14.32+26.70+72.89+1.82+19.92	07001A004005490000AX; 07001A004005460000AK
Noroeste	25.22+6.29+17.26+8.98+28.36	07001A004006090000AR; 07001A004005430000AF 2251807DD8925S0001PZ

#### Finca resultante R2

Superficie: 621.65 m<sup>2</sup>

Calificación: Suelo urbano (EMA CA)

LIMITES		
ORIENTACIÓN	LINDEROS (m)	LINDA CON
Noreste	37.35	R3; 2548040DD8924N0001TL; 2548041DD8924N0001FL
Sureste	16.41	2548042DD8924N0001ML; R1
Suroeste	37.26	R1
Noroeste	16.83	R4

#### Finca resultante R3

Superficie: 380.00 m<sup>2</sup>

Calificación: Suelo urbano (EMA CA)

LIMITES		
ORIENTACIÓN	LINDEROS (m)	LINDA CON
Noreste	15.25	Carrer s'Hort d'en Tapí
Sureste	25.22	2548040DD8924N0001TL
Suroeste	14.99	R2
Noroeste	25.07	R4

**16.41-161202 proyecto reparcelación.docx**

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

Las parcelas urbanas resultantes cumplen con la normativa vigente, puesto que cumplen con los parámetros de parcela y fachada mínima, y la edificación existente no queda afectada por ninguna contradicción urbanística.

Palma a 01 de diciembre de 2016

# ARQUITECTES

**Jaume A. Cerdà Guardiola**  
Arquitecto

**J. Sebastià Company Oliver**  
Arquitecto

**Toni Salort Arbona**  
Arquitecto

16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16

ANEXO 1: Licencia 57/1985



Nº 000734

Expt. N.º 57 19.85

## LLICENCIES PER A CONSTRUCCIONS I OBRES

La Comissió Municipal Permanent DECRET 51, en sessió celebrada dia 13 de Juliol de 1985, acordà de concedir llicència al Sr. PETRONILA CRÉSPÍ FIDL -

per a LEVANTAR PARED DIVISORIA ENTRE FINCA DENOMINADA "S'Hort DE'N TAPI" y SEGREGACIÓN DE LA MISTA FINCA

El titular de la llicència se subjectarà a les normes vigents en aquest Municipi en matèria d'urbanisme i, especialment, a les següents:

a) La llicència es considerarà atorgada excepte el dret de propietat i sense perjudici del de tercer.

b) El termini per a començar les obres serà de sis mesos, a comptar des del dia de la notificació de l'acord, i el d'acabament, d els sis mesos a partir del començament.

c) La llicència s'haurà d'exhibir a petició de qualsevol agent municipal.

d) En allò que no s'hagi previst, regiran les disposicions de la legislació d'urbanisme. El Ayuntamiento en el momento que se comienzen las obras indicara la alineación correcta de acuerdo a lo indicado en los NN. 55. de Alaró



Alaró a, 15 de Juliol de 1985

EL SECRETARI.

P.O.

### Reintegrament:

Impost Actes Jurídics Documentats: 25 pts.  
Art. 184, Tarifa III, n.º 33, Llei 11-6-1984  
(Segells adherits a la matriu).

### Ref. del pagament de la taxa:

(i) \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_  
Pessetes \_\_\_\_\_  
Data \_\_\_\_\_

(i) Carta de pagament o Rebut

16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16



## AJUNTAMENT DE LA VILA D'ALARÓ (BALEARS)

Pl. de l'Ajuntament, 1 - Tf.º (971) 510 002

ALARÓ (Mallorca)

N.º 519

DECRET DEL BATLLE, . . . . . N.º 51  
(Sobre Llicències urbanístiques)

Vista l'instància signada per D<sup>a</sup>. PETRONILA CRESPI FIOL en la que interessa LLICÈNCIA MUNICIPAL per a realitzar les obres de LEVANTAR PARET DIVISORIA ENTRE FINCA DENOMINADA "S'hort De'n Tapí" y segregación de la misma finca.

(expedient 57/85 )

al lloc S'hort de'n Tapí. Carrer de Son Amengual, 52 d'aquest terme municipal,

Vists els informes pertinents de l'Arquitecte Municipal, favorable, que diu: "El Ayuntamiento en el momento que se comienzen las obras, indicará la alineación correcta de acuerdo a lo apuntado en las N.N.S.S. de Alaró."

HE RESOLT: Concedir la LLICÈNCIA MUNICIPAL d'obres interessada, amb el següent condicionament:

- Es concedeix deixant salvats els drets de tercers, sensa tenir en compte relacions jurídiques privades.
- Es té que pagar previament la taxa
- Es refereix sols a les obres esmentades
- Aquesta llicència és vàlida durant sis mesos, comptats a partir de la mateixa.

Ho diu, i signa, el Senyor Batlle, en Francesc Rosselló i Campaner, davant de mi, el Secretari, que en don fe.

Alaró, a 15 de Juliol de 1.985

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, manifestándole a la vez que ha de pasar a recoger tal Licencia y pago de tasa, y que de no hacerlo en el plazo de 3 meses habrá caducado el expediente ( artículo 99 de la Ley del Procedimiento Administrativo) y debiendose en todo caso pagar la tasa asignada ( 6.435' - Ptas.) toda vez que ésta corresponde a servicio que le ha prestado este Ayuntamiento, motivado por su instancia (Artº 3 B del R= Dtº 3250-76).

Contra el anterior Decreto puede Vd. interponer recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes, a contar del día siguiente al recibo de la notificación; y contra lo resuelto en el recurso de reposición puede Vd. interponer el contencioso-administrativo ante la Sala de la Excm. Audiencia Territorial de Baleares en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio; y de no notificarse acuerdo expreso al recurso de reposición el plazo para acudir a la vía contenciosa será de un año a partir de la fecha de interposición del recurso de reposición; y todo ello sin perjuicio de cualquiera otro que Vd. estime pertinente.

Dios guarde a Vd.

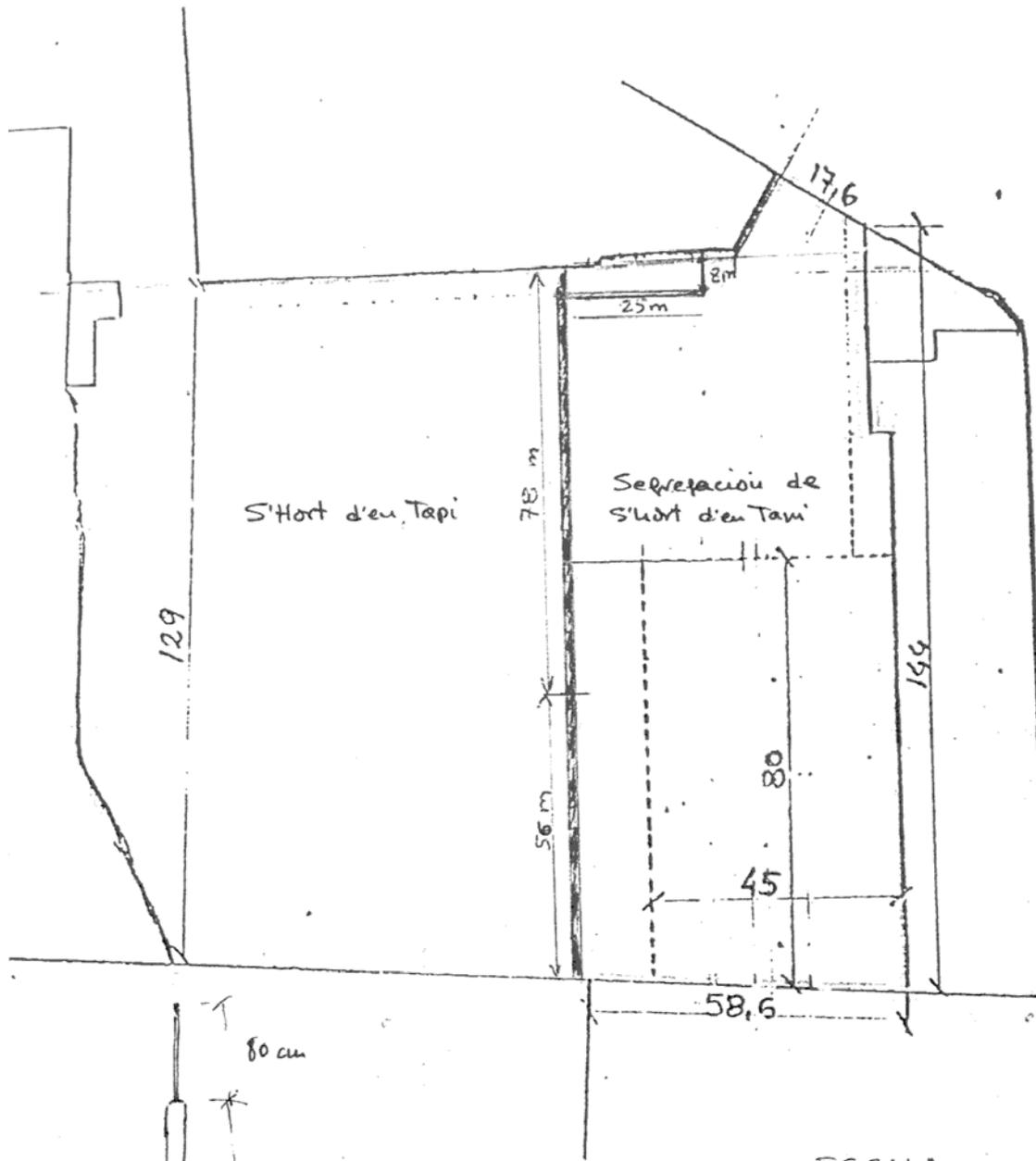
Alaró,

17 JUL. 1985  
EL ALCALDE



16.41-161202 proyecto reparcelación.docx

desat: 02/12/16 impres: 02/12/16



ESCALA  
1:1000

LONGITUD 159 m.

SECCION PARED

PRESUPUESTO A 2.000 pts metro lineal  
suma 318.000 pts