

SOCIEDAD DE TASACION S.A.

INFORME DE TASACIÓN

INFORME DE TASACIÓN	Referencia: 4028517S15
Cliente	CASAS Y SUELOS DE IBIZA, S.L.
Entidad	P.JURIDICA CENTRAL, OFICINA 0001
Referencia de la entidad	--
Inmueble	TERRENO EN SUELO RUSTICO
Ubicación	LUGAR ALLÀ DINS - POLIGONO 8
Localidad	DISEMINADO DE SANT VICENT DE SA CALA/SANT JOAN DE LABRITJA (7810- BALEARS (ILLES))
Barrio / Distrito	--
Fecha De Visita Al Inmueble	08.06.2015
VALOR TASACIÓN	1.005.982 €



1 - SOLICITANTE Y FINALIDAD

Finalidad...**ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO** Cliente.....**CASAS Y SUELOS DE IBIZA, S.L.**
 Criterio.....**VALOR TASACIÓN** Entidad.....**P.JURIDICA CENTRAL**

NO se ha realizado para una finalidad incluida dentro del ámbito de aplicación de la orden ECO805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE el 9 de abril del 2003.

SI se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la orden ECO805/2003 y legislación concordante
 En los anexos adjuntos al informe de Tasacion, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

2 - IDENTIFICACIÓN FÍSICA

2.1. LOCALIZACIÓN

Provincia.....**BALEARS (ILLES)**
 Municipio.....**SANT JOAN DE LABRITJA - 7810**
 Distrito/Barrio/Enclave.....**--**
 Coordenadas GPS (x ; y).....**(1.5952555164; 39.0812711367)**
 Tipo de terreno/Dirección

1 - TERRENO EN SUELO RUSTICO CON CARACTER NO AGRICOLA NO RESIDENCIAL

LUGAR ALLÀ DINS - POLIGONO, nº 8

2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA

En la fecha **08/06/2015** se ha visitado e inspeccionado el inmueble
 Tipo de suelo.....**Suelo rústico.** Fachada principal / secundaria(m).....**--**
 Forma.....**Poligonal irregular** Fondo(m).....**--**
 Topografía.....**Pendiente pronunciada** Desnivel máximo(m).....**--**

2.3. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Nº Referencia del catastro **8870901CD7287S0001OL, 8870904CD7286N0001DJ, 8870902CD7286N0001KJ, 8870902CD7286N0000JH**
 Superficie catastral (m2) **257.944,0**
 Observaciones indentif. Catastro **--**

3 - IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

Registro de propiedad **IBIZA (EIVISSA) 3** Sección **--**
 Identificación registral no facilitada, no analizada.

4 - DOCUMENTACIÓN

Documentación registral según OM	NO	Documentación catastral	SI
Documentación estado de ocupación	--	Proyecto de urbanización	--
Proyecto constructivo	--	Contrato de ejecución de obras de urbanización	--
Licencia de obras de demolición	--	Presupuesto de obras de urbanización.....	--
Cédula calificación provisional/ Otros documentos	--	Última certificación de obras de urbanización	--
Doc. Acreditativa de aprovechamiento urbanístico (*)	SI	Certificado final de obras de urbanización	--
Otros:	--		

(*) Ver condicionantes, advertencias u observaciones del informe

5 - COMPROBACIONES

Inspección ocular interna	SI	Servidumbres visibles	NO
Comprobación de la descripción registral	--	Correspondencia real registral	(*) NO
Comprobación superficie construida	--	Uso o explotación a que se destina	SI
Comprobación superficie del terreno	SI	Régimen de protección pública	--
Estado de urbanización	SI	Adecuación al planeamiento urbanístico	SI



Estado de construcciónSI Existencia de aprovechamiento urbanísticoSI
 Estado de ocupaciónSI Otras:--

(* Ver condicionantes, advertencias u observaciones del informe

6 - LOCALIDAD Y ENTORNO

6.1. LOCALIDAD

Tipo de núcleoDependiente Evol.Poblac.Municipio:Creciente
 CategoríaParroquia Poblac. Núcleo (hab)269
 Ocupación laboral núcleoMúltiple Poblac. Municipio (hab)5.677

6.2. ENTORNO

Rasgos básicos territoriales

CarácterRural Destino residencial.....1ª v 2ª Residencia
 OrdenaciónViv. Unif. Aislada Existencia polo comercial--
 DensidadBaja Tipo de eje--
 Calidad de ordenación parcelas-- Tipología naves--
 Usos dominantesViv. Tolerancia industrial--
 Otros usos-- Densidad naves--

Desarrollo edificatorio

Grado de consolidación< 25% Nivel de ocupaciónMedio
 Antigüedad (años)25 Renovación edificaciones<10%
 Desarrollo edificatorioEntre 10 y 50 años Potencial edificatorio< 25%
 Calidad constructivaMedia

Infraestructuras y grado de conservación

PavimentaciónSuficiente Alumbrado públicoNo existe
 Abastecimiento de aguaPozos Individuales TeléfonoNo existe
 SaneamientoFosa Séptica Gas ciudadNo existe
 ElectricidadRed General Grado de conservaciónNormal

Equipamientos

ComunicacionesSuficientes Equip. EscolarInsuficiente
 Transporte públicoDeficiente Equip. LúdicoInsuficiente
 AparcamientoSuficiente Equip. Sanitario/AsistencialInsuficiente
 Equipación comercialInsuficiente Equip. deportivoInsuficiente

Calificación de ST	Vivienda	Oficina	Comercial	Industrial	Aparcamiento
Ubicación en municipio	--	--	--	--	--
Ubicación en zona	--	--	--	--	--

7 - EL TERRENO (a la fecha de la visita)

7.1. SUPERFICIES

Tipo/nº terreno	Fuente sup. Comprobada	Sup. Comprobada(m2)		Sup. Registral(m2)			Sup. Adoptada(m2)
		Bruta	Neta	Bruta	Neta	Otra	
Terreno 1	Documentación catastral	257.944,0	--	--	--	--	257.944,0

7.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES(a la fecha de la visita)

Estado de construcción /Urbanización.....Sin urbanización y vacante
 Pavimentación calzadaNo existe TeléfonoNo tiene
 Encintado acerasNo tiene Alumbrado públicoNo existe
 Abastecimiento de aguaNo tiene Gas ciudadNo tiene
 SaneamientoNo tiene Estado de conservación--
 Suministro eléctricoNo existe

7.3. COSTES DE URBANIZACIÓN, EDIFICACIONES EXISTENTES Y CARGAS PENDIENTES

Tipo/nº terreno	Urbanización pendiente			Edific./estructuras existentes		Cargas afecciones	
	Urb. Realiz. %	Coste Urb. Pdte. €	Previsión ejec. (meses)	Coste demolición €		Costes pendientes €	



Tipo/nº terreno	Urbanización pendiente			Edific./estructuras existentes	Cargas afecciones
	Urb. Realiz. %	Coste Urb. Pdte. €	Previsión ejec. (meses)	Coste demolición €	Costes pendientes €
Terreno 1	--	--	--	--	--
8 - CESIÓN Y PROTECCIÓN					
8.1. CESIÓN DE USO					
Estado de ocupación.....	Desocupado			Título de cesión	--
Destino.....	Uso propio			Fecha título	-- Plazo.....--
9 - DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA					
9.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL					
Planeamiento actual	Normas Subsidiarias - Sant Joan De Labritja				
Estado de aprobación	En vigor				
Nivel de aprobación	Publicación en el BOCA/BOP				
Fecha de aprobación	29/04/11				
Clasificación urbanística	No Urbanizable			Requiere Planmto. desarrollo	No
Suspendida concesión de licencias	No				
9.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO					
No se requiere planeamiento para el desarrollo edificatorio del terreno/s valorado/s.					
9.3. GESTION URBANISTICA (equidistribución)					
No se requiere planeamiento para el desarrollo edificatorio del terreno/s valorado/s.					
9.4. GESTIÓN URBANÍSTICA (urbanización)					
No se requiere proyecto de urbanización para la tipología de terreno/s valorada					
9.5. EDIFICACIÓN - OBTENCIÓN DE LA LICENCIA					
Plazo previsto de obtención de licencia (Meses)	--				
Fecha prevista obtención licencia	--				
9.6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENANZAS REGULADORAS					
Calificación	SRP- ARIP / AAPI / APT Costas / Zona 1				
Usos permitidos.....	Vivienda unifamiliar				
Usos prohibidos.....	Residencial, Industrial, turístico				
Tipo de ordenación.....	Viv. Unif. Aislada				
Ocupación máxima (%).....	2,4	Nº Plantas Máximo.....			1.
Profundidad edificable (m).....	--	Fachada mínima (m2).....			--
Parcela mínima (m2).....	25.000,00	Frente mínimo de parcela (m).....			--
Densidad Máxima (Viv / Ha).....	--	Fondo mínimo parcela (m).....			--
Edificabilidad (m2t/m2s).....	--				
Otros.....	Volúmen máximo: 1.500m3				
Adecuación del terreno	No cumple parcela mínima de SRP- ARIP que no esté afectada por otras calificaciones más restrictivas.				
9.7. APROVECHAMIENTOS					
No se detallan los aprovechamientos al no ser un dato relevante para obtener el valor del suelo					
9.8. NIVEL URBANISTICO SEGÚN ECO- 805/2003					
La finalidad para la que se plantea la tasación no está incluida dentro del ámbito de aplicación de la orden ECO 805/2003, por lo que en el presente informe no se define el Nivel Urbanistico del terreno/s valorado/s.					
9.9 CAUTELAS A LA SITUACIÓN URBANÍSTICA					
Para la tipología de terreno/s valorada no se definen cautelas específicas referentes a la situación urbanística que pudieran afectarnos en la valoración.					



10.a MERCADO DE TERRENOS (Datos y cálculo del valor de mercado - Método de Comparación)

ANALISIS DEL MERCADO COMPARABLE (Terrenos)

Aplicable a **Terrenos con gestión urb. pend. no valorados por aprovech. urb. o en suelo rústico uso no específico**

Ámbito **Comarcal**

Oferta		Demanda. Venta, Tendencias	
Producción	Muy escaso	Nivel de demanda	Muy escaso o nulo
Stock actual	Escaso	Velocidad de ventas	Difícil / No se vende
Tendencia	Decreciente	Relación dem- ofert	Dem. muy inferior a ofert.
Precios actuales		Análisis, estimaciones y ajustes de valor	
Evolución	Reducc.prec.nominal	Volatilidad ciclos pasados	--
Tendencia	Decreciente	Probabilidad reducción	--
Expectativas Mercado	Decreciente- Negativa	Ajuste de valor por comparación	--

SONDEO Y HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES (Terrenos)

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Barri Sta. Gertrudis10	Poligono Poligon 241269	Lugar Son Net10	Cami Coll Baix, Des10	Carretera Sa Comuna10	Poligono Poligon 2310	Lugar Allà Dins - Poligon
Municipio (Código Postal)	Santa Eulalia Del Rio (7814)	Manacor (7500)	Puigpunyent (7194)	Andratx (7157)	Bunyola (7110)	Manacor (7509)	Diseminado De Sant Vicent De Sa C
Urbanización	--	--	--	--	--	--	--
Fecha	Jun.- 15	Jun.- 15	Jun.- 15	Jun.- 15	Jun.- 15	Jun.- 15	Junio- 15
Calidad Entorno	Media	Medio Baja	Baja	Medio Baja	Media	Media	Medio Baja
Calidad Ubicación	Media	Medio Baja	Baja	Media	Media	Media	Medio Baja
Calidad Terreno	Media	Media	Baja	Medio Baja	Medio Baja	Media	Baja
Topografía	Llana	Llana	Accidentada	Pendiente pronu	Pendiente pronu	Ligera pendent	--
Ordenación Edif.	--	--	--	--	--	--	--
Superf.Bruta	13000	288600	30000	70000	49721	21000	--
Aprov.Subj.(m2t/m2s)	0	0	0	0	0	0	--
CALCULO VALOR	10,8	3,0	1,1	5,4	3,8	4,0	--
DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Junio- 15
Calidad Entorno	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Medio Baja
Calidad Ubicación	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Medio Baja
Calidad Terreno	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Baja
Topografía	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Ordenación Edif.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Superf.Bruta	Mejor	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	Algo mejor	--
Aprov.Subj.(m2t/m2s)	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	--
Coef. Homogeneiz	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	--
V.Unit.Homog. (€ /m2)	8,1	2,7	1,0	5,0	3,5	3,4	3,9
Ponderación	16 %	17 %	16 %	17 %	17 %	17 %	--

Valor Homog.medio(€ /m2)3,9

Correcc. valor (%)--

Intervalo precios1,00.-.11,00

VALOR POR COMPARACIÓN AJUST. (Urbanizado v libre de cargas).....3,9



11 - VALORES TÉCNICOS

11.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR POR TERRENOS (Desglose del cálculo)

Tipo Nº Terr.	Uso	Sup.Terr. (m2)	Nat. Suelo	VS- Estado actual		C. Gest + Urb. €	C. Demolic. €	C.Cargas €	VS(Urb. y libre) €
				(€ /m2)	€				
Terr. 1	--	257.944,0	Bruto	3,9	1.005.982	--	--	--	1.005.982

12 - VALOR DE TASACIÓN

12.1. VALORES TÉCNICOS ACTUALES (Desglose por terrenos independientes)

Tipo Nº Terr.	Nº Vin	Finca Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	Afecc./Correc. (€)	VCOM (€)	VCOM- ajt (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
Terr. 1	--	Varios	257.944,0	Bruta	--	--	1.005.982	--	--	--	--	--

12.2. VALORES DEL SUELO (desglose por terrenos vinculados)

Tipo Nº Terr.	Nº Vinc	Finca Reg.	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 08/06/15	
						V.Tasación	
Terr. 1	--	Varios	257.944,0	Bruta	--	1.005.982	

Conforme con la finalidad para la que se nos ha solicitado la tasación, con los principios, criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, con las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance que figuran anexos en el informe de tasación indicado en la cabecera, es nuestra opinión que el:

VALOR TASACIÓN del inmueble al 08/06/15 es:	1.005.982 euros
---	-----------------

13 - CAUTELAS

13.1. CONDICIONANTES

Condicionantes que afectan a la tasación

- CI.03 A que se complete la identificación física mediante la comprobación de la existencia (o no) de posibles servidumbres visibles que pudieran afectar al inmueble.
- CR.01 A que se aporte la documentación acreditativa de la situación registral del terreno y que esta coincida con la adoptada en este informe.
- CI.05 A que se compruebe la situación registral del terreno y ésta coincida con la adoptada en este informe

13.2. ADVERTENCIAS

No existen advertencias en la tasación que pudieran afectar al inmueble/s tasado/s

13.3. OBSERVACIONES

Observaciones que afectan a la tasación

- OI.M10 La superficie adoptada del terreno es la comprobada en la consulta realizada en el Catastro. No se han tomado medidas del terreno.
- OU.22 Se ha dispuesto de documentación general relativa al derecho al aprovechamiento y no de la cédula urbanística y/o certificado emitido por los servicios técnicos de urbanismo municipales
- OU.04 Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico del inmueble en base a la información que ha sido facilitada por consulta servicios técnicos del Ayuntamiento a 12.06.2015
- OG.01 El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe
- OO.02 Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble en base a la información que ha sido facilitada por la persona que nos acompaña en la visita a 08.06.2015



NOTA:

Salvo que se exprese lo contrario en el informe, no se ha dispuesto de información relativa a sentencias, resoluciones judiciales, procesos abiertos o causas pendientes que afecten o puedan afectar a la situación urbanística expuesta en la valoración, al planteamiento de la misma o a los valores adoptados. Así mismo, no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación jurídica del inmueble, considerando además que parte de dicha información puede no ser pública. En el caso de que la situación jurídica del inmueble sea distinta a la recogida y explicitada en el informe, el resultado de la valoración podría verse afectado y la misma debería ser revisada.

14 - PTOS. FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO

Puntos fuertes :

Terreno con buena comunicación mediante la carretera de Allà Dins, vistas al mar. Vegetación de bosque mediterráneo.

Puntos débiles :

Terreno sin uso agrícola y sin aprovechamiento urbanístico. Relieve con zonas accidentadas. Superficie de parcela mayor a la habitual en la zona. Mercado con plazos de venta muy dilatados.

ANEXO - ANALISIS DEL RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: ST - SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.
Fecha de referencia: 08/06/15
Encargo recibido de: Casas Y Suelos De Ibiza, S.L.

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO

Domicilio: Lugar Allà Dins - Poligono 8
Provincia: Balears (Illes)
Municipio: Sant Joan De Labritja
Código postal: 7810

CARACTERÍSTICAS**1 - TERRENO EN SUELO RUSTICO CON CARACTER NO AGRICOLA NO RESIDENCIAL****Terreno 1**

Referencia catastral: 8870901CD7287S0001OL; 8870902CD7286N0000JH; 8870904CD7286N0001DJ;
8870902CD7286N0001KJ

CLASE	1 Tipo de Suelo	Suelo no urbanizable
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	No necesita Gestión (sin gestión)
	4 Fase de gestión	Parcelas resultantes inscritas
% ÁMBITO	5 Porcentaje del ámbito valorado	100,0%
TAMAÑO DEL PROYECTO	6 Superficie de parcela m2	257.944
	7 Aprovechamiento sobre rasante m2	0
MUNICIPIO	8 Categoría municipio y Nº habitantes	<10.000
TIPOLOGÍA	9 Producto a desarrollar	Otros

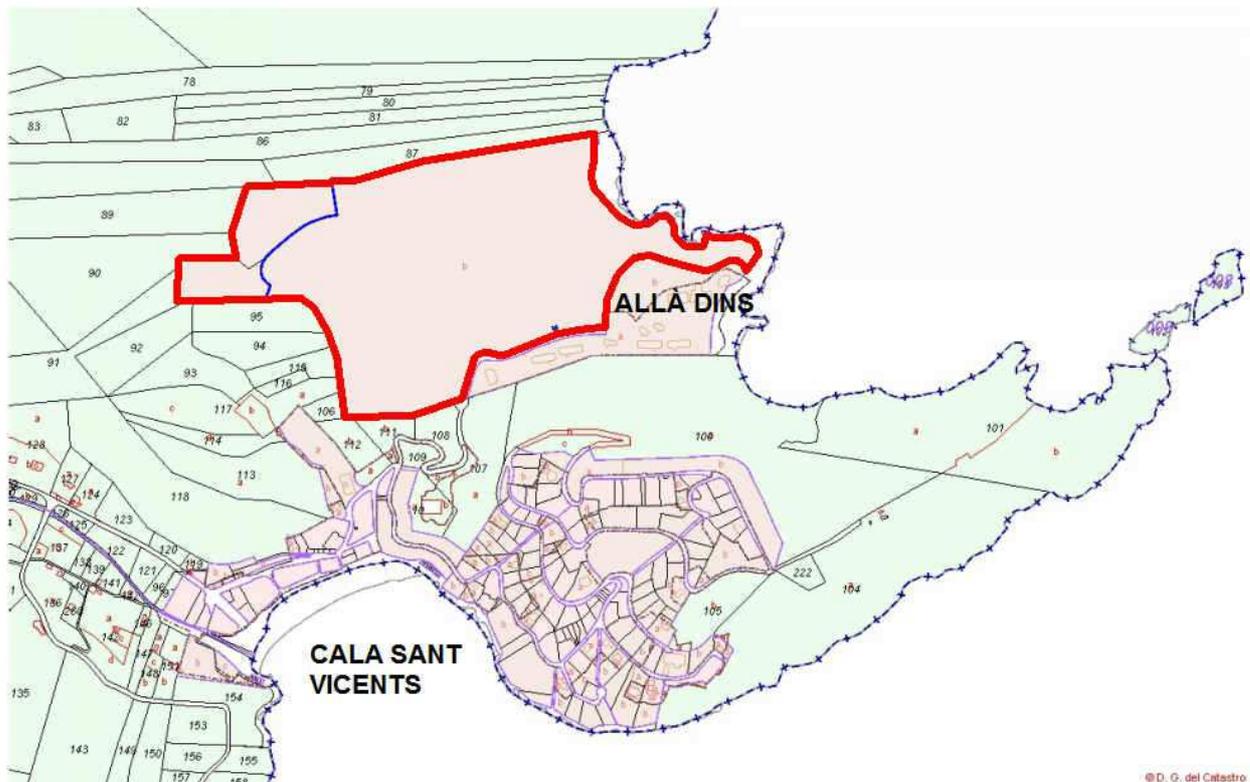


ANEXO - Plano de ubicación



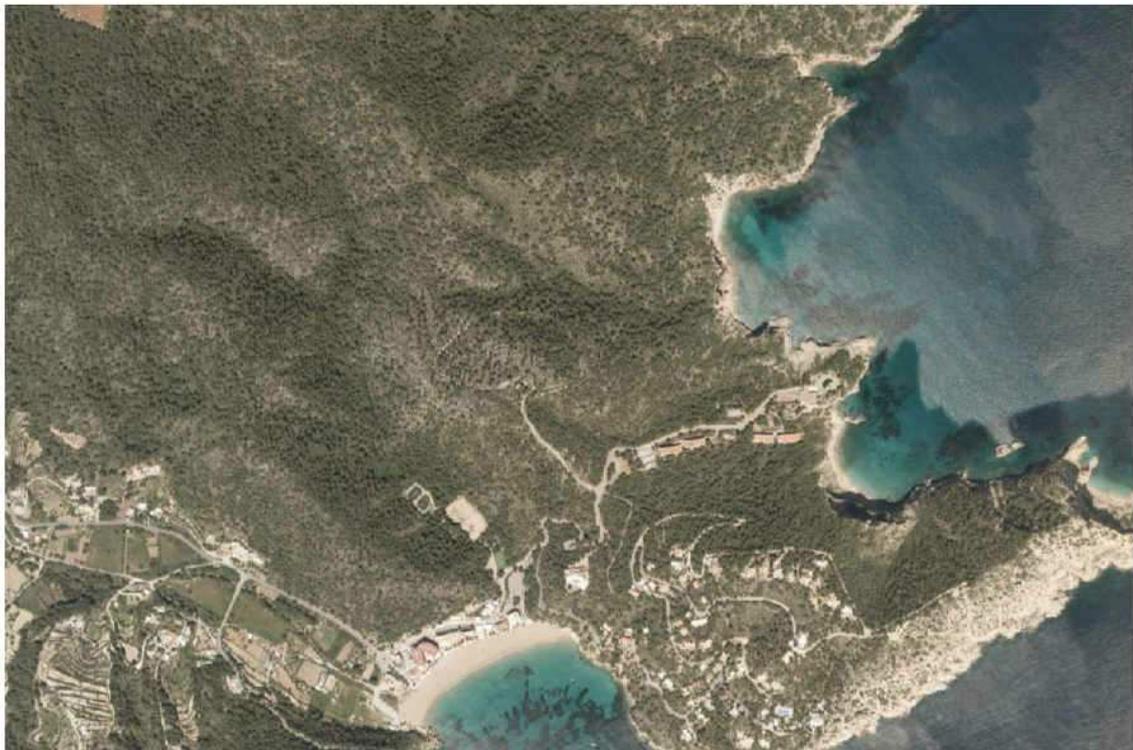
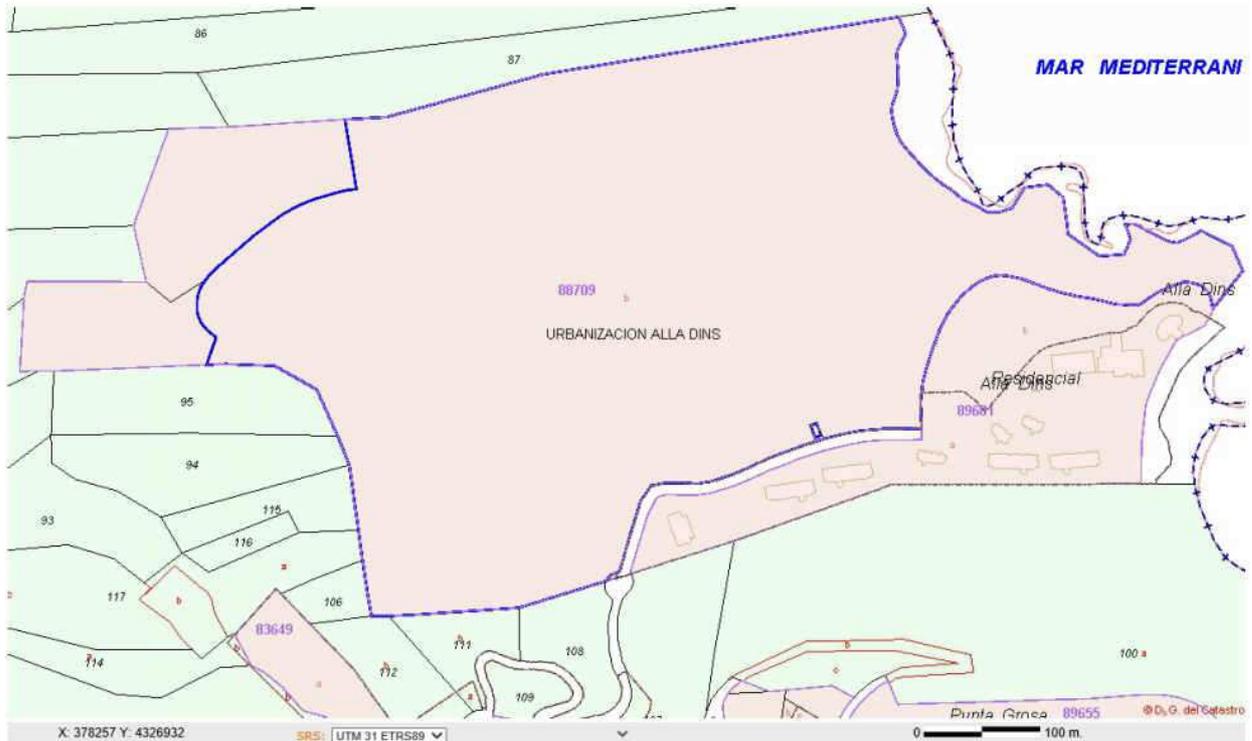


ANEXO - Plano del entorno



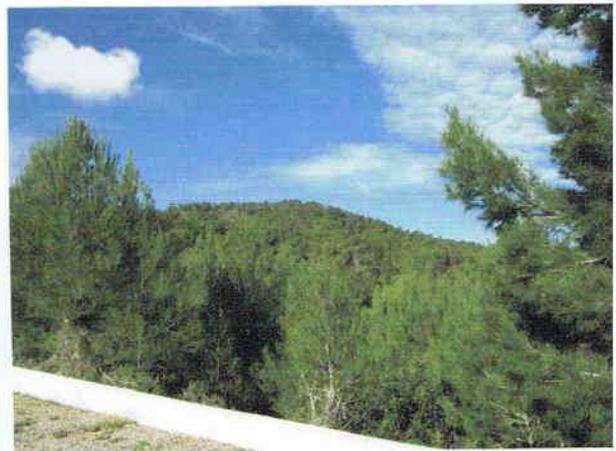
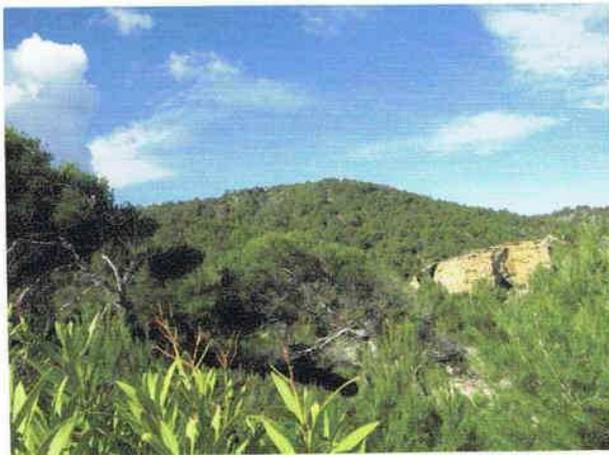


ANEXO - Planos del terreno





ANEXO - Fotografías





ANEXO - Documentación catastral

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8870902CD7286N0000JH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ALLA DINS B 1[T] Suelo
07811 SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

USO SOCIAL PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

PODERENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ALLA DINS B 1[T]
SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0 SUPERFICIE SUELO [m²]: 228.806 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de SANT JOAN DE LABRITJA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

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.

378.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETN588 Viernes, 12 de Junio de 2015

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Molinero y aceras
- Límite zona verde
- Fotografía



ANEXO - Documentación catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8870904CD7286N0001DJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ALLA DINS A 5 [T] Suelo
07811 SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Improductivo 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

POCIENTO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ALLA DINS A 5 [T]
SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE RUSTICA (m ²)	TIPO DE FINCA
0	11.295	--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de SANT JOAN DE LABRITJA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

378.100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR509 Martes, 16 de Junio de 2015

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



ANEXO - Documentación catastral

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de **SANT JOAN DE LABRITJA** Provincia de **ILLES BALEARS**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8870901CD7287S0001OL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ALLA DINS A 1[C] Suelo
07811 SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario [Improductivo 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

POCIENTO DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ALLA DINS A 1[C]
SANT JOAN DE LABRITJA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE RUSTIC (m²): **17.843** TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

Martes, 16 de Junio de 2015

- 378,200 --- Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR509
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía



ANEXO - Documentación catastral

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8870902CD7286N0001KJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL ALLA DINS B 1(T) Suelo
07811 SANT JOAN DE LABRITJA (ILLES BALEARS)

USO SOCIAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

PODERENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ALLA DINS B 1(T)
SANT JOAN DE LABRITJA (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 228.806 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANT JOAN DE LABRITJA Provincia de ILLES BALEARS

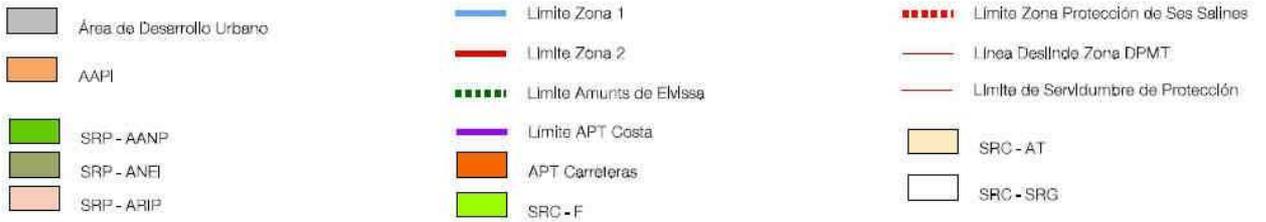
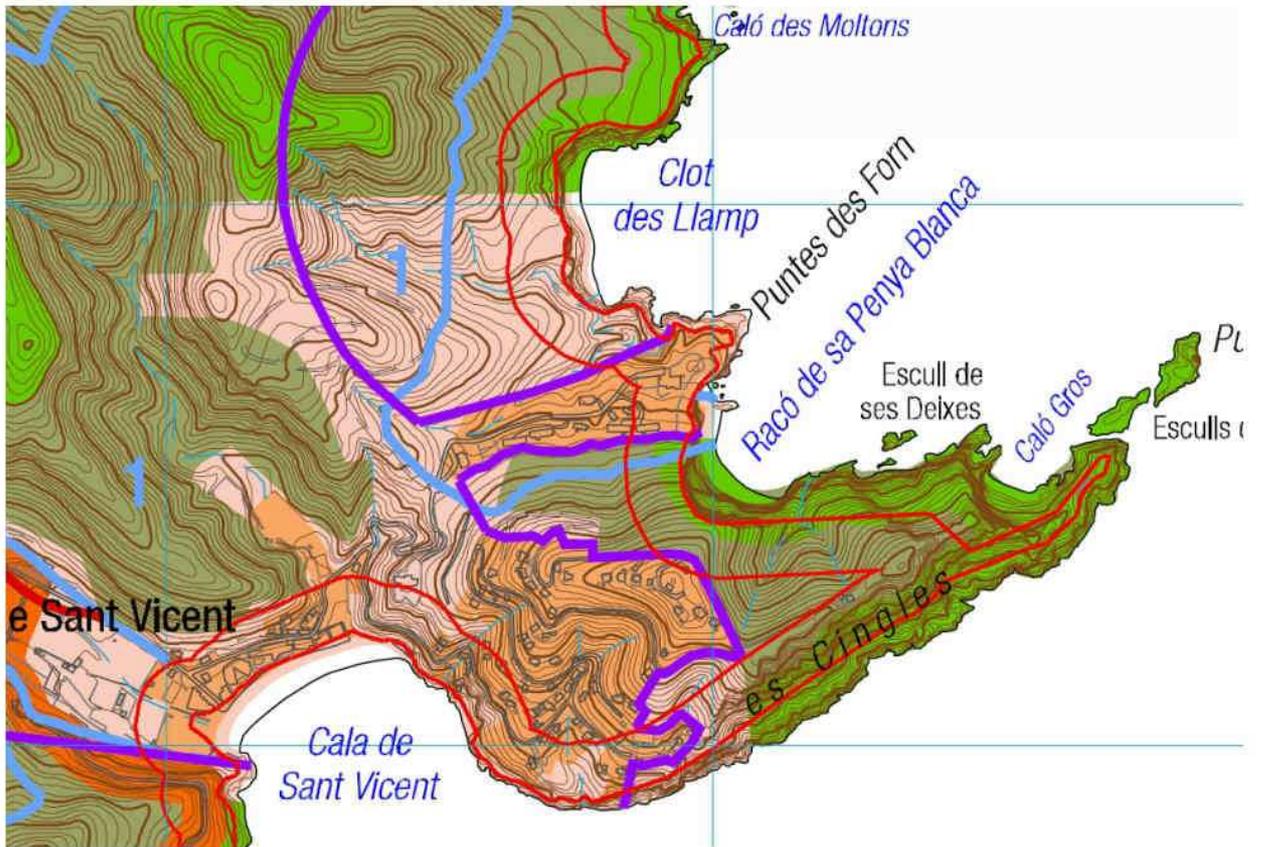
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

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, 18 de Junio de 2015

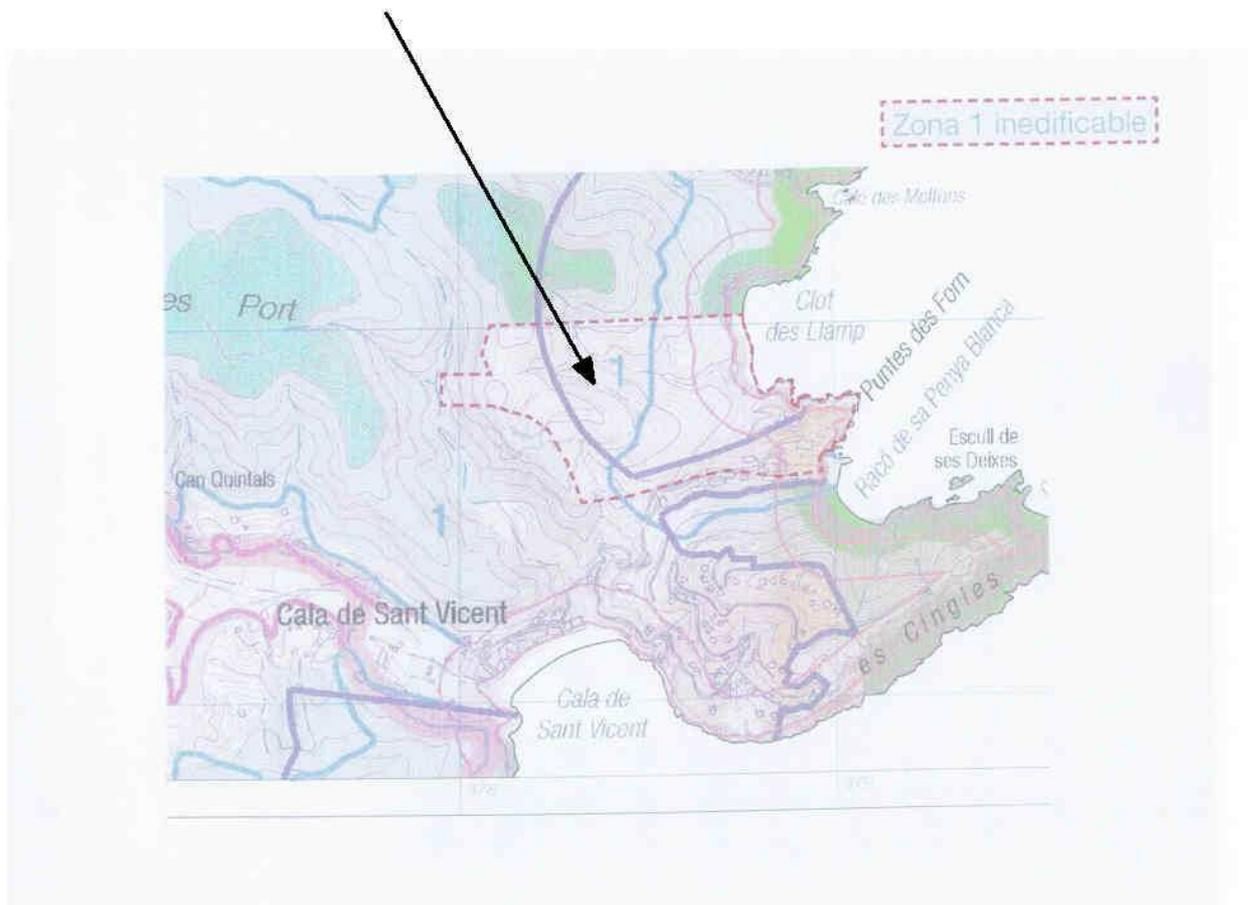
378.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETN588
 Límite de Manzana
 Límite de Paroquia
 Límite de Construcciones
 Molinero y aceras
 Límite zona verde
 Histograma

ANEXO - Documentación urbanística





ANEXO - Documentación urbanística



ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

Annex I. Sòls urbans i urbanitzables afectats per determinacions específiques del PTI

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

Annex IV. Inventari de cases pageses en els municipis de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja

Norma 4. Vigència, revisió i modificació

1 El PTI entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord de la seua aprovació definitiva i del text íntegre de les presents normes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i tindrà vigència indefinida, sense perjudici de la seua substitució, modificació o revisió, i de l'aplicació, des de la seua aprovació inicial, de les determinacions que a aquest efecte s'hi estableixen.

2 Serà procedent la revisió del PTI quan:

a. L'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior o la modificació de les ja existents la imposin.

b. L'evolució socioeconòmica i territorial, o fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del PTI, l'aconsellin o facin procedent.

c. Hagin transcorregut deu anys des de la seua aprovació definitiva.

3 L'aprovació definitiva del PTI duu implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, instal·lacions i serveis que hagi previst de manera concreta, als efectes establerts en la legislació d'expropiació forçosa.

Norma 5. Publicitat

1 El PTI és públic i qualsevol persona o entitat té dret a consultar-lo i a obtenir-ne informació escrita sense necessitat d'acreditar un interès determinat.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera haurà d'adoptar les mesures necessàries per garantir l'exercici del citat dret, sense més limitacions que les que puguin derivar-se de la legislació vigent.

**TÍTOL III. ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ****CAPÍTOL I. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC****Norma 6. Delimitació de les categories i zones de sòl rústic**

1 La delimitació de les distintes categories de sòl rústic, segons la relació que les Directrius d'ordenació territorial estableixen, es defineix en la documentació



ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

gràfica del PTI i es distingeix, dins del sòl rústic de règim general, el sòl forestal SRG-F de la resta de sòl rústic de règim general SRC-SRG, tenint la totalitat d'aquest últim, als efectes que en la Norma 9 es determinen, la consideració d'Àrees d'Interès Agrari SRC-AIA.

2 Les categories de sòl rústic definides pel PTI són, per tant, les següents:

2.1 Sòl Rústic Protegit:

- a. Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP
- b. Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI
- c. Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP
- d. Àrees de Prevenció de Riscos SRP-APR
- e. Àrees de Protecció Territorial SRP-APT

2.2 Sòl Rústic Comú:

- a. Sòl Rústic Forestal SRC-F
- b. Àrees de Transició SRC-AT
- c. Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG, la totalitat del qual tindrà la consideració de SRC-AIA

3 A més de les anteriors i a l'efecte de la definició de mesures de protecció paisatgística, el PTI defineix les següents zones:

- a. Zona 1, que abasta la meitat superior relativa, respecte dels terrenys que les envolten, de les elevacions més significatives de l'illa d'Eivissa i els terrenys, adjacents a les anteriors o amb significació independent, amb pendent major del 40%
- b. Zona 2, que inclou els contraforts de les elevacions anteriors; resta d'elevacions preeminents de l'illa d'Eivissa no incloses en zona 1 i els terrenys, adjacents a les anteriors o amb significació independent, amb pendent compresa entre el 20 i el 40 %.
- c. Zona 3, que recull la delimitació dels terrenys de l'illa de Formentera situats en la zona de la pujada a la Mola per als quals les NS vigents estableixen un règim específic de protecció
- d. Zona 4, que abasta els terrenys de la tanca d'Allà Dins en l'entorn del cap de Barbaria a l'illa de Formentera

4 Els instruments de planejament general ajustaran els límits d'aquestes categories i zones a escala més precisa, corregint, si s'escau, els errors d'assignació que es detectin i referenciant-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny; resultaran d'aplicació les següents regles:

- a. La delimitació del SRP-AANP corresponent a la zona de savinar tindrà caràcter transitori fins que aquestes zones no resultin concretament definides, moment en el qual la delimitació del citat SRP-AANP s'adequarà al que resulti d'aquesta definició concreta.
- b. La delimitació del SRC-F es referirà a les característiques dels terrenys tal com consten en el vol de l'any 2002 sobre la base del qual s'ha elaborat la cartografia del PTI, sense que l'alteració sobrevinguda de tals característiques

ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

- b. S'efectuarà de manera que les excavacions i terraplens tinguin magnitud similar
- c. Tindrà una amplària màxima de 3 m, i s'hi podran preveure esporàdics eixamplaments per permetre l'encreuament de vehicles, i el seu pendent es definirà de manera que les excavacions i terraplens tinguin altures similars a les d'una feixa tradicional de la zona, i en tot cas s'hauran de folrar mitjançant fàbrica de pedra calcària irregular.
- d. En SRC-F o en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears no podrà suposar deforestació no reemplaçada per vegetació d'identiques característiques o modificar el règim de vessaments de tal manera que es produeixi erosió del sòl.
- e. No podrà tenir característiques de viari urbà: asfaltat amb acabat tradicional, vorades, voreres, etc.
- f. Haurà de preveure el trasplantament o la restitució de les espècies vegetals catalogades afectades.
- g. Només podrà autoritzar-se en SRP-AANP quan es vinculin a les actuacions contemplades en l'article 11.b de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Norma 22. Condicions específiques de les Unitats Paisatgístiques

1 A l'efecte de la definició de condicions específiques addicionals a les generals d'integració, es defineixen en el sòl rústic de l'illa d'Eivissa les següents unitats paisatgístiques:

- a. Unitat A, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-SRG o SRC-AT que no estiguin inclosos en la zona 2.
- b. Unitat B, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estiguin inclosos en zona 2.
- c. Unitat C, constituïda pels terrenys qualificats com a SRP-AANP o inclosos en la zona 1.

2 Les edificacions que es pretengui construir en el sòl rústic de l'illa d'Eivissa, hauran de respectar les següents condicions:

- a. En els terrenys inclosos en la unitat A l'altura màxima serà de 2 plantes i 6 m i l'altura total de 7 m, i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.
- b. En els terrenys inclosos en la unitat B l'altura màxima de les edificacions serà d'1 planta i 3 m i l'altura total de 4 m.
- c. En els terrenys inclosos en la unitat C només podran autoritzar-se les edificacions relacionades amb usos admesos en SRP-AANP i amb caràcter general i tret que resulti contradictòria amb la seua funció o característiques, la seua altura no podrà superar la definida per a la unitat B.



ANEXO - Documentación urbanística

**2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones:**

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno.

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

2.5.- Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos:

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

a).- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears (RD 378/2001, de 6 de abril).

b).- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.

d).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

3.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR), sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, se permitirán los siguientes usos según se determine en la categoría subyacente con las excepciones siguientes:

- Industria en general: Prohibida.
- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las establecidas en el PDS.

ARTÍCULO 8.5.05**ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)****1.- Condiciones de parcelación y de edificación.**

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras sólo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no admitan una localización alternativa en el exterior de las mismas. En dichas franjas quedan, por tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

2.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.**a).- Sector primario.**

Actividades extensivas, actividades intensivas y actividades complementarias: Según categoría subyacente.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Según categoría subyacente.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

ANEXO - Documentación urbanística



- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte y conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Según categoría subyacente.
- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidos, excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.
- Vertederos de residuos inertes: Prohibidos, excepto para la restauración de canteras inactivas y con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Vertedero de residuos no peligrosos y vertedero de residuos peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente.

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

ARTÍCULO 8.6.01

SUELO RÚSTICO FORESTAL (SRC-F)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán las segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, las segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m²): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN que será de 18.750 m².

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m²/m²): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m³): 1.500
- Altura reguladora máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: 3
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas:

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Admitidas para pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Admitida con los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.
- Piscicultura y otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

ANEXO - Documentación urbanística



a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionadas a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente
- Piscicultura y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en la autorización, a la mejora de las existentes.
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en conformidad con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 que está prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.5.03

ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SRP-ARIP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, las segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m²): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN en que será de 18.750 m²

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m²/m²): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

ANEXO - Documentación urbanística



4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionada a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.
- Piscicultura y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos en las Pitiusas.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados, sin oferta complementaria, que no se sitúen en zona 2 y con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Camping, parque zoológico y otras: Prohibidos.
- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Limitadas a la mejora de las existentes, con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Puertos y puertos deportivos, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionadas al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.5.04

ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

classificació com a sòl urbà, o mitjançant la seua qualificació com a nucli rural aplicant els criteris que s'estableixen en la norma 26.

3 La concreció pel planejament general dels àmbits de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès, suposarà l'assignació d'aquesta categoria als terrenys inclosos en aquests àmbits i, excepte quan es prevegi el seu creixement, l'assignació de la categoria d'Àrea rural d'interès paisatgístic (SRP-ARIP) a la resta de terrenys dels àmbits genèrics definits en la documentació gràfica del PTI que no hi resultin inclosos.

Norma 46 Ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès

1 L'ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès es definirà tenint en compte els criteris generals que sobre ordenació d'àrees de desenvolupament urbà i nuclis rurals estableix el PTI i aplicarà els criteris específics que es deriven de l'assenyalat en les normes 67, 68 i 69.

2 L'ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès classificades pel planejament vigent com sòl urbanitzable, s'ajustarà, a més de l'anterior, a l'assenyalat en l'Annex I del PTI.

3 Fins que no resultin incorporats pel planejament general a àrea de desenvolupament urbà o a nucli rural, als terrenys no classificats pel planejament vigent com sòl urbà que resulten inclosos en els àmbits genèrics d'Àrees d'assentament en paisatge d'interès que el PTI defineix, els serà d'aplicació el règim establert per a les SRP-ARIP.

Norma 47 Creixement

1 Els instruments de planejament general podran preveure el creixement de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès en els termes i amb les limitacions establertes per l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

2 El creixement de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès que els instruments de planejament general estableixin haurà de:

- Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques que hi siguin necessàries.
- Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.
- Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli al qual completen.

ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

imposin els Plans de Millora Territorial relatius al sòl rústic i, si escau, els instruments de planejament general.

b. Els cartells que assenyalin llocs d'interès públic no comercials i les indicacions d'ordre general.

12 Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, haurà de respectar-se el règim d'usos corresponent a cada categoria en la seua part afectada.

13 En qualsevol cas i sigui quina sigui l'actuació de què es tracti, resultaran d'aplicació als edificis i les instal·lacions, els seus accessos i dotacions d'infraestructures les condicions d'integració paisatgística i ambiental que estableix el PTI, que podran imposar-se específicament en cada autorització o amb caràcter genèric pels plans de millora territorial, i el compliment dels quals haurà de justificar-se, en els supòsits que la cèdula d'habitabilitat o llicència d'activitat sigui preceptiva, de forma prèvia a la seua obtenció o renovació.

Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic

1 L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, en les categories que no resulti prohibit, estarà condicionat al compliment dels següents requisits, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:

1.1 Que aquest ús no estigui prohibit en la zona on pretengui implantar-se i que es compleixin les condicions que s'hi estableixin.

1.2 Que no s'ubiqui en zona determinada com a inedificable i s'ajusti a les condicions que per a la zona del seu emplaçament concret es defineixin.

1.3 Que quan suposi construcció de noves edificacions o canvi d'ús d'unes altres ja existents, resulti un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar almenys amb la superfície assenyalada per a tal ús pel planejament general que, en tot cas, no podrà ser inferior a:

a. Per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI: 50.000 m² a l'illa d'Eivissa i 35.000 m² a l'illa de Formentera, superfícies que es reduiran en un 25 % en els supòsits i condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

b. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP, superfícies que es reduiran en un 25 % en els mateixos supòsits i condicions contemplats a l'apartat anterior.

c. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-F, aquesta superfície es reduirà en un 25 % en els mateixos supòsits i condicions contemplats a l'apartat anterior.

d. 15.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m² a l'illa de Formentera.



ANEXO - Documentación urbanística

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA
NORMES I ANNEXOS

e. La definida, si s'escau, per a la Unitat paisatgística en la qual s'inclouin els terrenys.

1.4 Que la parcel·la on pretengui implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar no procedeixi d'una parcel·lació urbanística, en els termes que es defineixen en el PTI.

2 Pel que fa a la seua tipologia funcional, el programa i la distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar que no podrà, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seua grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

3 S'admetran els habitatges conformats per edificacions discontinues, quan estiguin constituïdes per un nucli principal destinat pròpiament a habitatge i annexos destinats a serveis auxiliars o complementaris que hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

a. La seua distància al nucli principal no podrà ser superior a 25 metres a l'illa d'Eivissa i a 15 metres a la de Formentera.

b. Tendran una única planta d'altura.

c. La superfície construïda conjunta dels annexos no superarà el 20 % de la del nucli principal.

d. Podran contenir un dormitori i, com a màxim, un nombre d'ells igual o inferior a 1/3 dels situats en el nucli principal.

e. Conformaran amb el nucli principal un únic habitatge i no podran configurar-se com a habitatges independents ni obtenir cèdules d'habitabilitat independents.

f. Es dissenyaran com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

4 Resultaran d'aplicació a les edificacions destinades a aquest ús, inclosos els annexos, els següents paràmetres que el planejament general podrà fixar més restrictivament:

a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.

b. Superfície construïble màxima: A SRP-ANEI, 0,0084 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0,012 m²/m² a l'illa de Formentera; a SRP-ARIP i SRC-F, 0,0168 m²/m²; a la resta de categories de sòl rústic, 0,028 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0,03 m²/m² a l'illa de Formentera.

c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: A SRP-ANEI, 1,2 % a l'illa d'Eivissa i 1,7 % a l'illa de Formentera; a SRP-ARIP i SRC-F, 2,4 %; a la resta de categories de sòl rústic, 4 % a l'illa d'Eivissa i 4,29 % a l'illa de Formentera.

d. El volum màxim per edifici és de 1.500 m³ i la disposició i les característiques dels annexos hauran de singularitzar el seu impacte, tal com estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.





ÍNDICE

CAPÍTULOS DEL INFORME

1. Solicitante y finalidad.....	1
2. Identificación física	
2.1. Localización.....	1
2.2. Caracterización física.....	1
2.3. Identificación catastral.....	1
3. Identificación registral.....	1
4. Documentación.....	1
5. Comprobaciones.....	1
6. Localidad y entorno	
6.1. Localidad.....	2
6.2. Entorno.....	2
7. El terreno (a la fecha de la visita)	
7.1. Superficies.....	2
7.2. Infraestructuras existentes(a la fecha de la visita).....	2
7.3. Costes de urbanización, edificaciones existentes y cargas pendientes	2
8. Cesión y protección	
8.1. Cesión de uso.....	3
9. Descripción urbanística	
9.1. Planeamiento urbanístico general.....	3
9.2. Planeamiento urbanístico de desarrollo.....	3
9.3. Gestión urbanística (equidistribución).....	3
9.4. Gestión urbanística (urbanización).....	3
9.5. Calificación urbanística y ordenanzas reguladoras.....	3
9.6. Aprovechamientos.....	3
9.7. Nivel urbanístico según eco- 805/2003.....	3
9.8. Cautelas a la situación urbanística.....	3
10. Información de mercado.....	4
10.a. Mercado de terrenos (datos y cálculo del valor de mercado - método de comparación).....	4
11. Valores técnicos.....	4 y 5
12. Valor de tasación.....	5
13. Cautelas.....	5
14. Ptos. fuertes y débiles del inmueble tasado.....	6
15. Otra documentación anexa al informe	
15.1. Análisis del riesgo urbanístico del suelo.....	7
15.3. Plano del entorno.....	8
15.4. Planos del terreno.....	9
15.5. Otros.....	10
16. Índice - Fecha y firmas.....	28
Valoraciones a efectos de expropiación y de venta o sustitución forzosas (LS- 8/2007).....	29
Definiciones y alcance de valoración.....	30

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de la 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: 08 de junio de 2015	Profesional que realiza el informe Arquitecto técnico	Sociedad de Tasación S.A., p.p: Apoderado	Firma manuscrita del: <input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Represent. ST
---	--	--	---

Fecha de emisión:

Fecha límite de validez:





VALORACIONES A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN Y DE VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSAS (LS- 2/2008)

Criterios generales de valoración:

El suelo se tasa según su situación de suelo Rural o suelo Urbanizado.

En suelo Rural, las edificaciones, instalaciones, cultivos.... se tasarán con independencia del terreno

En suelo Urbanizado las edificaciones, instalaciones, construcciones se tasarán conjuntamente con el suelo

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

No podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos que no hayan sido aún plenamente realizados. La ley define distintas situaciones que se definen a continuación.

1. Valoración de suelo sin atribución de aprovechamiento por el planeamiento (Art. 23)

Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (la que sea superior) de la explotación. Este valor podrá ser corregido al alza hasta el doble, en función de la localización.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, se tasarán por el método de coste de reposición

Las plantaciones y sembrados preexistentes, y las indemnizaciones de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. Valoración de suelo en actuaciones de nueva urbanización con ámbitos delimitados (Art. 25)

Terrenos incluidos ámbitos de la actuación delimitados, donde se den los requisitos para iniciarla.

La Ley en este nivel asigna al propietario la "Facultad de Participar". (reconocimiento del derecho a una parte de la plusvalía que generará el futuro desarrollo del suelo. A efectos de expropiación el valor del suelo se calcula en función de la causa que motiva la expropiación. Se establecen dos supuestos:

- a. Cuando la expropiación se produce antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos. La expropiación se produce porque una disposición de la Administración imposibilita ejercer la "facultad de Participar" o se alteran las condiciones del ejercicio. No tiene un carácter sancionador para el propietario. La indemnización, es el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías (entre el 5% y el 15%, con un máximo del 20% según determine la CA), por la diferencia entre el valor del suelo en origen y el valor si estuviera terminada la actuación.
- b. Cuando la expropiación se produce por incumplimiento de los deberes del ejecución en plazo, no se indemniza la "Facultad de Participar", se valora como suelo rural sin atribución de aprovechamiento.

3. Valoración de suelo en actuaciones en proceso de urbanización (Art. 26)

Terrenos incluidos ámbitos de la actuación delimitados, que han iniciado la ejecución material de las obras de urbanización. El valor del suelo se calcula en función de la causa que motiva la expropiación. Se establecen dos supuestos:

- a. Cuando la ejecución se desarrolla conforme a la legalidad y no se hayan incumplido plazos. En este supuesto el proceso de expropiación se genera porque los gastos en que han incurrido los propietarios del suelo no son utilizables por efecto de la disposición de la Administración. La actuación no tiene un carácter sancionador para propietario. La indemnización será la cifra mayor del doble cálculo:
 - 1º. Importe de los gastos incurridos incrementado por la tasa de deuda pública y la prima de riesgo.
 - 2º. En proporción al grado alcanzado de ejecución. Se aplicará un coeficiente entre 0 y 1 a la diferencia entre el valor del suelo en origen y el valor que le correspondería si estuviese terminada la actuación.
- b. Cuando la expropiación afecta a propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones. El valor asignado al suelo será el calculado en el punto 2º más los gastos sin incrementos.

4. Valoración de suelo en actuaciones afectadas por las disposiciones transitorias de la ley.

Los terrenos urbanizables que a 1/7/07 estén incluidos en ámbitos delimitados con condiciones de desarrollo establecidas por el planeamiento, se valorarán conforme a la L6/98 salvo que haya incumplimiento de plazos. Los plazos serán los establecidos en la legislación de aplicación o en su defecto tres años desde la fecha citada.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

A efectos de expropiación (no derivada del incumplimiento de los deberes del propietario), el valor del suelo se calcula en función del estado constructivo. Se establecen tres supuestos que se definen a continuación.

1. Suelo urbanizado no edificado (Art. 24.1)

Se valora en función de su aprovechamiento con el método residual estático. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

2. Suelo urbanizado edificado (Art. 24.2)

El valor será el mayor del doble cálculo:

- 1º. Tasación del suelo (supuesto vacante) Según su aprovechamiento urbanístico. Se calcula por el método residual estático)
- 2º. Tasación conjunta del suelo y su edificación. (solo la edificabilidad existente que se ajuste a la legalidad. Se calcula por el método de comparación.

3. Suelo urbanizado sometido a reforma o renovación (Art. 24.3)

El valor se calculará con el método residual estático considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Deberes de EDIFICACIÓN o REHABILITACIÓN del propietario del suelo urbanizado.

El incumplimiento de los deberes del propietario faculta a la Administración a expropiar por incumplimiento de la función social del suelo y le permite instar la venta o sustitución forzosa. Esta implica la reducción del valor del suelo calculado según los distintos supuestos de este capítulo en un porcentaje máximo del 50% (Art. 36).



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, los 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 específica de las Sociedades de Tasación.