

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS
DENOMINADA ZONA OESTE DEL SECTOR 8
DE LAS NNSS DE CAPDEPERA**

**ANEJO II: MEDICIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN
DE LOS SOLARES 1, 2, 4A Y 5A DEL SECTOR 8
DE LA URBANIZACIÓN “CANYAMEL”,
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAPDEPERA
(MALLORCA, ILLES BALEARS; ESPAÑA).**

**MEDICIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN
DE LOS SOLARES 1, 2, 4A Y 5A DEL SECTOR 8
DE LA URBANIZACIÓN “CANYAMEL”,
EN EL T. M. DE CAPDEPERA
(MALLORCA, ILLES BALEARS; ESPAÑA)**

- 1. Objetivo.**
- 2. Estudio y desarrollo.**
- 3. Definición de límites.**
 - 3.1. Documentación utilizada.**
 - 3.2. Límites de los solares y de U. A. zona Oeste del sector 8.**
- 4. Cálculo de superficies.**
- 5. Anexo. Plano de medición.**

1. Objetivo

Se ha procedido al levantamiento topográfico de los elementos delimitadores artificiales y naturales existentes de los solares 1, 2, 4A y 5A del sector 8 de la urbanización “Canyamel”, en el T. M. de Capdepera, asociadas a las referencias catastrales 7903901ED3970S0001AQ (solares 1 y 2), 8103522ED3980S0001MT y 8301439ED3980N0001RB respectivamente, con el objetivo de la medición de sus superficies y la georeferenciación de las parcelas a la red geodésica nacional.

2. Estudio y desarrollo.

Metodología

Para determinar las superficies de los solares 1, 2, 4A y 5A se planifica un levantamiento de los elementos artificiales (paredes, margs, paso peatonal, rejillas, viales y fachadas) y naturales (torrentera) existentes que los delimitan, así como de los que delimitan a los solares vecinos 56 (CT del sector 7), 57 (solar de equipamientos del sector 7), 4B, 5B y las zonas verdes 1, 2A, 2B, 3 y 5 (ver plano adjunto).

La medición se ha realizado mediante levantamiento topográfico con estación total en un S. R. arbitrario, con 6 poligonales cerradas y compensadas y con un total de 46 bases, desde las cuales se han radiado 4324 puntos que definen los elementos delimitadores existentes y que figuran en el plano adjunto a este informe. La instrumentación utilizada ha sido una estación total LEICA TCRM 1203.

Posteriormente a la medición se ha procedido a enmarcar los solares en la red geodésica nacional en sistema ETRS89. Para ello se han georeferenciado 6 bases de la poligonal utilizadas en el levantamiento topográfico de los solares, mediante la observación GPS estático-diferencial de las mismas con cálculo en post proceso. La radiación GPS de enlace se ha realizado desde el vértice “Cova Negra”, de la ROI, cerrando en el vértice “Punta Amer”, regente.

Para la radiación se utilizaron dos receptores Leica de la series 1200 en estático sobre basada en el pilar de referencia “Cova Negra” y sobre bastón con pinza en las bases de control y en el vértice geodésico de cierre “Punta Amer”, con tiempos de observación de entre 15 y 20 minutos, resolviendo en fase L3 y fijando ambigüedades en todos los puntos validados. La observación en estático desde “Cova Negra” se ha realizado durante 5 horas y 39 minutos.

Coordenadas UTM resultantes del cálculo en postproceso en sistema ETRS89:

	Número	Coord. X	Coord. Y	H. Elipsoidal
Vértice "Cova Negra"	67291	537217,414	4394274,289	283,259
Vértice "Punta Amer"	70084	534393,519	4381429,332	81,344
Base de medición	1001	537864,921	4390290,625	65,961
Base de medición	1002	537855,086	4390309,415	67,340
Base de medición	1011	538024,897	4390337,648	88,120
Base de medición	1012	537955,790	4390369,431	81,800
Base de medición	1021	537775,178	4390239,045	56,919
Base de medición	1022	537848,750	4390358,642	68,308

3. Determinación de límites.

3.1 Documentación utilizada.

- NNSS del año 1986 del Ayuntamiento de Capdepera, en formato papel, proporcionadas por el técnico municipal D. Joan Torrens.

- Fichas de los solares y cartografía vectorial obtenida del catastro.

- Plano de medición de los solares 5A y 5B del sector 8, en formato papel, confeccionado por D. Gabriel Bergas (col. P131) en julio de 1993, y proporcionado por la propiedad.

- Plano de solares resultantes del proyecto de compensación del sector 7 de las NNSS de Capdepera, en formato CAD, aprobado y proporcionado por D. Miquel Pascual Amorós, ingeniero industrial.

- Plano parcelario sin aprobar del sector 8 de las NNSS de Capdepera en formato CAD, proporcionado por D. Miquel Pascual Amorós, ingeniero industrial.

- (1) Escritura de propiedad nº 3 de Palma, al tomo 5444, libro 433, Sección I, folio 76, finca 3329, otorgada ante el Notario de Palma, D. Eduardo Martínez-P. Carames, el día 31 de octubre de 1995, y perteneciente a los solares 1, 2, 4A y 5A de la urbanización.

- (2) Escritura de segregación de los solares 4 y 5 originales en los solares 4A, 4B, 5A y 5B, otorgada ante la Notaria de Palma Doña María Jesús Ortuño Rodríguez, el día 19 de noviembre de 1993.

3.2. Límites de los solares y de U. A. zona Oeste del sector 8.

Una vez topografiados los elementos delimitadores existentes y georeferenciado el levantamiento, se ha procedido a la inserción en formato imagen de las NNSS de Capdepera del año 1986 y de la cartografía vectorial del catastro en el límite Sur del solar 2. Teniendo en cuenta, además, toda la documentación descrita en el punto 3.1, se han determinado los límites de los solares.

A continuación se describe el proceso de determinación de los límites de cada solar, y la documentación empleada para ello.

SECTOR 7

Solares 56 (CT).

Los límites del solar 56 se han determinado mediante el levantamiento topográfico de los elementos delimitadores existentes (Norte y Oeste), y se han completado teniendo en cuenta la superficie del mismo de 300m² que figura en el plano de solares resultantes del proyecto de compensación del sector 7 de las NNSS de Capdepera aprobado, y proporcionado por el ingeniero industrial D. Miquel Pascual Amorós.

Solar 57 (equipamientos).

Limita en parte de los límites Norte y Oeste con el solar 56.

El resto de los límites Norte y Oeste del solar 57 vienen definidos por los elementos delimitadores existentes, paso peatonal y vial existentes respectivamente.

Los límites Sur y Este se han completado teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela rústica situada al Sur del mismo y respetando la superficie del solar 57 de 10341m² que figuran en el plano de solares resultantes del proyecto de compensación del sector 7 de las NNSS de Capdepera aprobado, y proporcionado por el ingeniero industrial D. Miquel Pascual Amorós.

SECTOR 8 – Zona Este

En primer lugar hay que comentar que en todas las superficies obtenidas en la medición de los solares del sector 8 – zona Este, se han previsto aceras en los linderos con la vía pública. En el caso de la calle de l'Ermita, ya existen aceras de 1m de ancho, y en el caso de la calle de Ses Coves, se ha previsto una acera de 2m de ancho medida

desde la línea de asfalto existente.

Zonas verdes 2A y 2B.

La zona verde 2A se ha delimitado mediante las NNSS en sus límites Oeste y Norte, en este último manteniendo el ancho de la franja de zona verde de 20m que figura en las NNSS. En los límites Sur y Este se han tenido en cuenta los elementos delimitadores existentes, siendo estos las calles de Ses Coves y de l'Ermita respectivamente.

La zona verde 2B se encuentra en la semironda existente y viene totalmente delimitada por las calles de Ses Coves y de l'Ermita.

Zona verde 5.

La zona verde 5 está delimitada por el Norte por la calle de l'Ermita, por el Sur por la calle de Ses Coves, y por el Este por el muro de contención y vial de acceso del solar 6 vecino.

En su límite Oeste, lindando con el solar 4B, nos encontramos un marge y la pared del aparcamiento del solar 4B, que solo nos deja un tramo de 36,72m sin delimitar. Este tramo se ha trazado respetando el retranqueo de 4m a los edificios existentes en esta zona del solar 4B.

Zona verde 6.

La zona verde 6 está delimitada por el Norte por la calle de Ses Coves, por el Oeste y el Sur por la calle Pins de Ses Vegues y por el Este mediante estacas replanteadas por otra empresa de topografía. El cerramiento del límite Este se está llevando a cabo en estos días.

Solares 4B y 5B.

El solar 4B edificado limita por el Norte con la calle de l'Ermita, por el Sur con la calle de Ses Coves y por el Este con la zona verde 5, límite descrito con anterioridad.

El límite Oeste del solar 4B se ha trazado respetando el croquis adjunto a la escritura de segregación de los solares 4 y 5 originales en los solares 4A, 4B, 5A y 5B, otorgada ante la Notaria de Palma Doña María Jesús Ortuño Rodríguez, el día 19 de noviembre de 1993. En este documento se observa que este límite Oeste tiene una forma irregular siempre respetando los 4m de retranqueo a los edificios existentes en el solar 4B.

El solar 5B edificado limita por el Norte con paso peatonal existente, por el Este con

una rejilla que lo separa de parte de una zona verde del sector 8 y por el Sur con la calle de l'Ermita.

El límite Oeste del solar 5B se ha trazado, partiendo de la calle de l'Ermita, respetando los elementos delimitadores existentes, hasta llegar a la intersección con una alineación paralela a la edificación existente en el solar que nos ocupa, que respeta los 4m de retranqueo, y que acaba en el paso peatonal. Este límite viene así definido en el plano de medición de los solares 5A y 5B del sector 8, en formato papel, confeccionado por D. Gabriel Bergas (col. P131) en julio de 1993.

Cabe destacar, que una vez definidos los límites de estos dos solares y calculadas sus superficies, la suma de ellas es de 9451,1m², superior a los 9330,0m². que han de medir conjuntamente según resulta de restar las superficies que aparecen en la escritura de segregación de los solares 4 y 5 originales en los solares 4A, 4B, 5A y 5B, otorgada ante la Notaria de Palma Doña María Jesús Ortuño Rodríguez, el día 19 de noviembre de 1993 (2); y la escritura de propiedad nº 3 de Palma, al tomo 5444, libro 433, Sección I, folio 76, finca 3329, otorgada ante el Notario de Palma, D. Eduardo Martínez-P. Carames, el día 31 de octubre de 1995, y perteneciente a los solares 1, 2, 4A y 5A de la urbanización (1).

Sup. solares 4 y 5 = 27030m². (2)

-Sup. solares 4A y 5A = 17700m². (1)

Sup. solares 4B y 5B = 9330m².

Solares 4A y 5A.

El solar 4A limita por el Oeste y por el Norte con la calle de l'Ermita y por el Sur con la calle de Ses Coves. Por el Este limita con el solar 4B. El criterio para el trazado de este lindero se ha explicado con anterioridad.

El solar 5A limita por el Norte con el solar 57 y con el paso peatonal existente, por el Oeste con la zona verde 2A y por el Sur con la calle de l'Ermita. Por el Este limita con el solar 5B, lindero descrito con anterioridad.

Hay que destacar que una vez definidos los límites de los solares vecinos, la superficie medida resultante de la suma de las superficies de los solares 4A y 5A es de 16798,7m², menor que la que define su escritura de propiedad (1), que es de 17700m².

SECTOR 8 – Zona Oeste

Para graficar los límites de los solares situados en el sector 8 – zona Oeste se han utilizado las NNSS de Capdepera en todos sus límites salvo en el tramo del límite Sur del solar 2 que linda con los solares situados en la calle N'Anyana, que se ha definido con la cartografía vectorial del Catastro. De esta manera se han obtenido las “superficies según NNSS” (ver plano adjunto).

Posteriormente, para que la calle de Ses Coves quede de un ancho total de 12m (2m de acera + 8m de asfalto ya existente + 2m de acera), se ha modificado el límite Norte (zona verde 1, vial y solar 2), obteniendo las “superficies según NNSS (vial de 12m)” que son las que figuran en el cuadro de superficies del plano adjunto a este informe.

Solar 1, zona verde 3 y vial de la zona verde 3.

Para determinar los límites del solar 1, de la zona verde 3 y del vial de la zona verde 3 se han utilizado únicamente las NNSS de Capdepera.

Zona verde 1 y vial.

Los límites de la zona verde 1 vienen definidos por las NNSS de Capdepera, manteniendo el ancho de la franja de zona verde de 30m que figura en las mismas. En su límite Norte linda con la calle de Ses Coves.

Los límites del vial vienen definidos por las NNSS de Capdepera. En su límite Norte linda con la calle de Ses Coves.

Solar 2.

Los límites Norte y Oeste del solar 2 vienen definidos por las NNSS de Capdepera. En su límite Este linda con la calle de Ses Coves.

Por el Sur linda con 3 solares según Catastro, situados en la calle N'Anyana. Este límite se ha determinado insertando la cartografía vectorial del Catastro en el plano de medición, y comprobando las superficies según Catastro de los 3 solares.

Listado de coordenadas (ETRS89) de los puntos de límite de los solares

Coord. de puntos de límite (UTM-ETRS89)		
Número	Coord. X	Coord. Y
1	537746,602	4390042,354
2	537694,554	4390078,024
3	537751,444	4390184,351
4	537815,367	4390127,873
5	537836,578	4390132,233
6	537879,683	4390127,305
7	537934,148	4390152,646
8	537891,360	4390242,255
9	537853,047	4390290,648
10	537830,030	4390317,325
11	537807,093	4390297,988
12	537852,349	4390244,857
13	538051,515	4390147,685
14	537984,789	4390162,436
15	538017,316	4390179,190
16	538009,156	4390192,595
17	538061,548	4390263,141
18	538128,460	4390255,440
19	538055,432	4390261,020
20	537968,283	4390309,575
21	537988,876	4390259,209
22	537994,049	4390210,309
23	537961,179	4390196,601
24	537929,189	4390192,820
25	537888,356	4390263,768
26	537882,210	4390271,919
27	537862,432	4390294,976
28	537855,897	4390302,181
29	537837,983	4390323,515
30	537851,527	4390333,983
31	537854,112	4390335,410
32	537884,009	4390299,782
33	538049,948	4390267,891
34	538044,164	4390285,190
35	538053,969	4390313,761
36	538091,279	4390304,443
37	538085,068	4390284,263
38	537965,736	4390365,205
39	537903,293	4390357,344
40	537798,061	4390395,159
41	537858,790	4390456,116
42	537871,936	4390441,028
43	537883,268	4390450,857
44	537870,129	4390465,935

**Delimitación de la U. A. a efectos simplemente económicos del Sector 8
– Zona Oeste de las NNSS de Capdepera.**

La U. A. del sector 8-zona Oeste viene delimitada por el Este, por el Oeste y por del Sur, hasta llegar a los solares situados en la calle N'Anyana, por las NNSS de Capdepera. El tramo del límite Sur en el cual limita con dichos solares se ha definido por la cartografía catastral, y en el último tramo, limita con la calle Pins de Ses Vegues existente.

Por el Norte, el límite se ha definido incluyendo toda la calle de Ses Coves dentro de la U. A.

Dentro de la U. A. se han calculado gráficamente las superficies de la calle de Ses Coves (asfalto de 8m), de las reservas de vial Oeste derecha e izquierda (aceras de 2m) y de la calle Pins de Ses Vegues.

En cuanto a la zona verde 6, cabe destacar que parte de la misma se encuentra dentro de la U. A. (ZV6A) y parte fuera de la misma (ZV6B).

4. Cálculo de superficies.

Una vez confeccionado el plano de medición georeferenciado con los elementos artificiales y naturales delimitadores existentes y determinados los límites de los solares utilizando la documentación arriba enumerada, y mi buen saber y entender, se han calculado las superficies de los mismos gráficamente, obteniendo el cuadro de superficies siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES. CON PREVISIÓN DOTACIÓN ACERAS (PLANO N°1)				
Sector 7	Sector 8 Este	Sector 8 Oeste	Superficie escritura	Superficie medición (con prev. vial 12m en Sector 8 Oeste)
Solar 56 - CT			300m ^{2*}	300m ²
Solar 57 Equipamiento			10341m ^{2*}	10341m ²
	Solar 5A		17700m ^{2*}	8907,5m ²
	Solar 4A			7891,2m ²
	Vial existente c/de l'Ermita			2172,5m ²
	Zona verde 2A			733,6m ²
	Zona verde 2B			212,2m ²
	Solar 4B		9330m ^{2*}	7921,8m ²
	Solar 5B			1529,3m ²
	Zona verde 5		6702m ^{2*}	6836,3m ²
		Zona verde 1		1825,1m ²
		Solar 1	9484,0m ^{2*}	8852,6m ²
		Vial (sin ejecutar)		1448,8m ²
		Solar 2	8729,0m ^{2*}	8318,0m ²
		Zona verde 3		7308,7m ²
		Vial Zona verde 3		882,4m ²
		Zona verde 6A (U. A.)		778,2m ²
		Zona verde 6B		545,4m ²
		Ctra. SesCoves (asfalto)		2352,2m ²
		Ctra. SesCoves Reserva vial Oeste derecha (cedido TWB)		119,6m ²
		Ctra. SesCoves Reserva vial Oeste derecha (cedido N'Anyana)		339,5m ²
		Ctra. SesCoves reserva vial Oeste izquierda		589,5m ²
		c/. Pins de Ses Vegues		1414,2m ²
*Sup. de escritura según cuadro de prodotación de servicios de plano parcelario del sector 8 zona Este				
*Sup. según escritura				