



## DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-2, CALA GAT, A LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA

AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

MATEU CARRIÓ MUNTANER, ARQUITECTE

# DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-2, CALA GAT, A LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA

## 1. OBJECTE DE LA REDACCIÓ DE LA PRESENT DOCUMENTACIÓ

L'objecte de redactar la present documentació gràfica i escrita és delimitar l'anomenada Unitat d'Actuació discontinua UA-2, Cala Gat, per tal de dur endavant la gestió urbanística necessària per aconseguir el seu total desenvolupament mitjançant la dotació dels serveis urbanístics dels quals n'està mancada.

## 2. ANTECEDENTS

2.1. L'ordenació urbanística del terme municipal de Capdepera està regulada per les Normes Subsidiàries de Planejament (NS), aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears, en sessió celebrada 14 de març de 1986, les seves modificacions puntuals aprovades posteriorment, el planejament parcial o especial aprovat en desenvolupament de les NS i les determinacions d'aplicació directa de les lleis, decrets- llei, reglaments, plans i demés instruments d'ordenació territorial i urbanística d'àmbit estatal, comunitari i insular, bàsicament la Llei del Sòl (LS), els seus reglaments de planejament (RPU) i de gestió (RGU), i el Pla Territorial de Mallorca (PTM), entre d'altres.

La legislació urbanística vigent i d'aplicació a l'hora de redactar, tramitar i aprovar les NS era el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril (LS/76). Per això, la classificació o delimitació del sòl urbà necessàriament es tenia que dur a terme tenint en compte l'article 78 de la LS/76, que determina:

*Artículo 78. Constituirán el suelo urbano:*

- a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.*
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.*

Per això, en un apartat de la Memòria de les NS s'exposen els criteris seguits per a la classificació del sòl urbà de la següent manera:

*La clasificación del Suelo Urbano se ha realizado de acuerdo con lo dispuesto por el art. 78 de la Ley del Suelo, interpretándose del siguiente modo sus dos conceptos principales:*

**CONSOLIDACIÓN:**

*Se ha considerado que una Zona está consolidada cuando la suma de las superficies correspondientes a Viales, Zonas Verdes, Equipamientos no edificables y parte proporcional de Solar correspondiente a la suma de las superficies ocupadas por la edificación, según el coeficiente de ocupación de dicha Zona adoptado por estas*

*NN.SS. es igual o superior a las dos terceras partes de la superficie de dicha Zona, es decir:*

*Sup. Viales+Sup. Zonas Verdes+Sup. Equipamiento no edificable+Y = 2/3 Sup. Zona, siendo Y = Total Sup. Ocupada por edificios / % Ocupación Zona*

#### **SERVICIOS:**

*Se ha considerado que una Zona dispone de los Servicios cuando existan los siguientes:*

*Acceso rodado, red de distribución de agua potable, red de evacuación de aguas residuales, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Alternativamente se ha considerado como Servicio el aljibe y/o la fosa séptica cuando el 50% de los solares disponían de ellos. En este caso el 50% se ha contabilizado sobre el total de la superficie neta de solares de la Zona.*

*Este criterio equivale muy aproximadamente al de consolidación antes descrito, favoreciendo exclusivamente, cuando la superficie ocupada por los edificios es inferior a la máxima permitida.*

*Las zonas definidas en el Plano de Usos Pormenorizados nº 19 han sido clasificados como Urbanos en razón a los criterios expuestos anteriormente, según los cálculos que se expresan en los cuadros siguientes:*

I segueixen una sèrie de quadres amb les xifres que suposadament justifiquen la classificació com a sòl urbà de la totalitat de l'àmbit territorial així classificat a les NS.

**2.2.** En un altre apartat de la Memòria de les NS es resumeix la situació dels distints Plans presentats a tràmit davant l'Ajuntament i/o Ministeri de l'Habitatge, Obres Públiques i Urbanisme i/o Comunitat Autònoma, segons els anys i competències, a partir de la documentació en poder de la Comunitat Autònoma i de l'Ajuntament de Capdepera, amb la finalitat de verificar el compliment per part dels promotors dels compromisos contrets amb l'aprovació definitiva en quant a:

- Compliment del Pla d'Etapes que segons la vigent legislació han de contenir els Plans urbanístics.
- Aprofitaments permesos pel Pla.
- Serveis prevists en el propi Pla.

D'aquestes dades interessa analitzar ara les referides als serveis prevists en el Pla Parcial de Cala Gat, per tal de comprovar el grau d'exigència en la data de la seva aprovació i comparar-lo amb l'actualitat.

Les previsions del pla parcial eren les següents:

<b>Pla Parcial Cala gat Sector A</b>	
Sistema d'execució	Cooperació
Serveis prevists	Accés rodat: Si Xarxa de subministrament d'aigua potable: Aljubs Xarxa d'aigües residuals: Fosa sèptica Xarxa de subministrament d'energia elèctrica: Si Enllumenat públic: No indica

S'afegeix a aquest apartat de la Memòria de les NS que, atès l'estat de tots els Plans Parcials del Terme Municipal i d'acord amb la legislació vigent, no es poden considerar en estat d'execució cap d'ells, quedant incorporats com a Sòl Urbà, Urbanitzable o No Urbanitzable a aquestes NS, tenint en compte l'estat d'urbanització en relació a l'article 78 de la Llei del Sòl.

Segueix dient que els terrenys dels Plans Parcials que s'hagin incorporat al Sòl Urbà, per complir els requisits suficients de consolidació i/o dotació, els serveis, els espais lliures i els vials dels quals no hagin estat objecte de recepció per part de l'Ajuntament, culminaran la seva execució conforme a les disposicions del propi Pla Parcial fins a la seva recepció que serà, com a màxim, en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva de les presents NS, mitjançant l'adopció dels oportuns acords i aixecament de les corresponents actes i previs els tràmits prevists en la legislació aplicable.

I per acabar es diu que la responsabilitat del lliurament dels serveis, dels espais lliures i dels vials, així com dels terrenys de cessió obligatòria, correspon als propietaris dels terrenys que ho fossin en el moment de l'aprovació definitiva del Pla Parcial corresponent.

**2.3.** Des de l'aprovació de les NS s'han atorgat llicències en el sòl urbà basant-se en el que disposen els articles 82 i 83 de la Llei del Sòl de 1976.

*Artículo 82. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:*

*Primero. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas, establecidas, en cada caso, por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 u 81.2, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintados de aceras.*

*Segundo. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de ordenación.*

*Artículo 83. 1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.*

*2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*3. Los propietarios del suelo urbano deberán:*

*Primero. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o a unidad de actuación correspondiente.*

*Segundo. Costear la urbanización.*

*Tercero. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.*



*4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3.*

Però al llarg del temps transcorregut des de l'aprovació de les NS fins ara s'han aprovat una sèrie de lleis i plans que incideixen sobre la situació urbanística del terme municipal, en general, i particularment sobre la zona de Cala Gat. Passarem a comentar els més importants en els apartats següents.

**2.4.** El Pla Territorial de Mallorca (PTM) es va aprovà pel Ple del Consell de Mallorca celebrat dia 13 de desembre de 2004, publicat en el BOIB de dia 31 de desembre de 2004 i entrà en vigor el dia 1 de gener de 2005.

La Norma 10 del PTM estableix les condicions que han de tenir els terrenys per què el planejament general els pugui classificar com a Sòl Urbà, i a l'apartat 3 estableix:

*Així mateix, el planejament urbanístic delimitarà necessàriament com a sòl urbà sense urbanització consolidada i integrarà en un àmbit de gestió les superfícies de sòl que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estan classificades d'aquesta manera pels instruments de planejament general municipals, o, als municipis que no posseeixin els instruments esmentats, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, requereixin operacions integrals d'urbanització perquè els falten alguns o tots els serveis assenyalats a l'article 8.a) de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, independentment de la seva consolidació per l'edificació.*

A més, el PTM va imposar unes condicions més exigents que les de la Llei del Sòl transcrites abans per poder atorgar llicències d'edificació en sòl urbà i que moltes de les parcel·les així classificades per les vigents NS no compleixen.

Les Normes 11 i 12 del PTM determinen el següent:

*Norma 11. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)*

*1. Els terrenys classificats com a sòl urbà pels instruments de planejament general municipals, i als estrictes efectes prevists en aquesta norma, s'entendrà que disposen d'urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades segons la norma 13, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.*

*2. Excepte que així ho determinés el planejament general municipal, els terrenys prevists en el punt anterior no quedaran integrats en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització ni hi queden subjectes, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització, pel fet de no estar executada en els termes de l'apartat 3 d'aquesta norma, a fi que pugui adquirir la condició de solar.*

*3. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estiguin així classificades pels instruments de planejament general municipals, o, als municipis que no*

*posseeixin els instruments esmentats, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització requerits pel planejament urbanístic i, com a mínim, els següents:*

*a. Accés rodat, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tinguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera, si així fos requerit pel planejament urbanístic, per tots els seus fronts.*

*b. Xarxa d'abastament d'aigua.*

*c. Evacuació d'aigües per clavegueram, a excepció de les àrees autoritzades segons la norma 13.*

*d. Subministrament d'energia elèctrica.*

*4. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnuts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.*

*5. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general municipals com a urbanitzables o aptes per a la urbanització tindran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, als estrictes efectes del que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits en l'apartat tercer.*

*Norma 12. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització (AP, excepte punt 3, ED)*

*1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tenguí encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als viants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació excepte, per al sanejament, en els supòsits excepcionals en què es pugui haver autoritzat el sistema individual d'evacuació d'aigües residuals d'acord amb la norma 13; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, de conformitat al regulat a l'article 18 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableixi el planejament general.*

*2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el paràgraf 4 de la norma 11, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.*

3. *En l'adaptació del planejament general a les disposicions d'aquest Pla Territorial, s'hi haurà de recollir expressament les previsions contemplades en els dos apartats anteriors.*

Com es pot observar, el PTM és molt més exigent o restrictiu que la legislació del sòl, que permet simultaniejar les obres d'edificació amb les de dotació de serveis i per aquest motiu l'Ajuntament de Capdepera s'ha vist obligat a no atorgar llicències a aquelles parcel·les que no disposen dels serveis mínims exigits, entre les que s'hi troben les de la zona de Cala Gat.

**2.5.** El 14 de maig de 2008, el Parlament de les Illes Balears aprovà la Llei 4/2008 de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, legislació d'àmbit autonòmic on es defineixen, en els articles 1, 2, 3 4 i 5, els conceptes de sòl urbà, serveis urbanístics bàsics, solar, sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, de la següent manera:

*Article 1. Concepte de sòl urbà.*

*A les Illes Balears constitueixen el sòl urbà:*

*a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable. El simple fet que el terreny afronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.*

*b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.*

*Article 2. Serveis urbanístics bàsics.*

*1. Són serveis urbanístics bàsics:*

*a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.*

*b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.*

*c) El subministrament d'energia elèctrica.*

*2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.*

*Article 3. Concepte de solar.*

*Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:*

*a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 2.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.*

*b) Que tinguin alineacions assenyalades i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.*

*c) Que siguin susceptibles de llicència d'edificació immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.*

*d) Que, per edificar-los, no hagin de cedir-se terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*

*Article 4. Concepte de sòl urbà consolidat.*

*En les Illes Balears constitueixen el sòl urbà consolidat:*

*a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 3.*

*b) Els terrenys als quals només falta, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o els rasants.*

*Article 5. Concepte de sòl urbà no consolidat.*

*1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà que no reuneixi els requisits establerts a l'article anterior.*

*2. El sòl urbà consolidat es converteix en no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo a sectors subjectes a un pla especial de millora urbana o a polígons d'actuació urbanística, excepte en el supòsit assenyalat en la lletra b de l'article anterior, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 3 com a conseqüència de la nova ordenació.*

**2.6.** En data 30 de gener de 2009, a proposta del Conseller de Presidència i del Conseller de Turisme, el President del Govern de les Illes Balears dictà el Decret Llei 1/2009, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, el qual fou convalidat pel Parlament de les Illes Balears en data 24 de febrer de 2009, la Disposició addicional sisena del qual, en relació a l'agilitació del desenvolupament urbanístic i edificador, estableix:

*1. En el període de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, i a l'efecte de poder sol·licitar llicència d'obres d'edificació amb anterioritat a l'acabament de les obres d'urbanització corresponents, es deixa sense efecte el punt 1 de la Norma 12 del PTM. En tot cas, l'execució de les obres es durà a terme de forma simultània amb les d'urbanització, suficientment avalades.*

Es a dir, fins al 30 de gener de 2011 es podrien atorgar llicències sempre que s'hagués aprovat el corresponent projecte de dotació de serveis i les obres d'aquestes i les dels edificis es duguessin a terme a la vegada.

Posteriorment, el Ple del Parlament de les Illes Balears aprovà la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, que deroga el Decret Llei 1/2009, però, a la seva Disposició addicional cinquena, estableix el mateix que la Disposició addicional sisena d'aquell Decret Llei, amb les mateixes condicions, però fins a dos anys a partir de la seva aprovació, es a dir, fins el juny de 2012.

**2.7.** Més tard, el Ple del Parlament aprovà la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió, la qual prové del Decret Llei 1/2010, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general, dictat el 26 de març 2010 i convalidat pel Ple del Parlament en sessió de dia 27 d'abril de 2010.

L'article 3 de l'esmentada Llei estableix:

*Article 3. Regulació de les exempcions del servei de clavegueram*

*1. A les àrees de sòl urbà o urbanitzable d'ús predominant residencial i de tipologia unifamiliar aïllada que constitueixin o hagin constituït una unitat d'actuació, un polígon o sector en què, de conformitat amb el planejament general o amb el seu pla parcial, vigent en el moment en què es va desenvolupar l'àmbit, no estigués previst que l'evacuació d'aigües residuals es fes pel sistema de clavegueram o la seva dotació estigui pendent d'execució, i sens perjudici de l'existència de la resta de serveis urbanístics bàsics prevists en l'article 2.1 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible de les Illes Balears, es podran atorgar llicències, certificats de final d'obra i cèdules d'habitabilitat per a habitatges unifamiliars aïllats, sempre que es prevegin sistemes provisionals de depuració d'aigües residuals de caràcter individual com a depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades i es donin les condicions, en els terminis següents:*

*a) Durant el termini d'un any comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, l'única condició per atorgar les llicències serà disposar de l'informe favorable a què es fa referència en aquest precepte. Durant aquest termini els ajuntaments hauran d'aprovar definitivament el projecte d'urbanització o dotació de serveis que implantí el sistema de clavegueram, incloent-hi les connexions als sistemes generals de depuració.*

*b) Les obres previstes en l'apartat anterior s'han d'executar i han d'estar en funcionament abans de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.*

*c) En finalitzar el termini de dos anys s'hauran d'haver connectat al servei de clavegueram totes les edificacions incloses dins les àrees de sòl urbà o urbanitzable d'ús predominant residencial i de tipologia unifamiliar aïllada que constitueixin una unitat d'actuació, un polígon o un sector.*

*d) Dins el procediment d'atorgament de noves llicències d'edificació hi haurà de constar la conformitat de l'administració competent en matèria de recursos hídrics. En cap cas no es podran atorgar les noves llicències d'edificació ubicades en zones amb risc de contaminació d'aqüífers o risc geològic.*

*2. Transcorregut el primer termini d'un any sense que s'hagin aprovat els corresponents projectes d'urbanització, de dotació de servei i de connexió als sistemes generals i, en tot cas, després del termini assenyalat de dos anys, no es podran atorgar llicències fins que no s'hagi esmenat la manca del servei de clavegueram, incloent-hi la connexió de totes les edificacions compreses dins les àrees esmentades.*

**2.8.** Però, mitjançant el Decret Llei 3/2011, de 29 de juliol, convalidat pel Ple del Parlament a la sessió de data 30 d'agost de 2011, es modificaren els terminis prevists a l'article 3 de la Llei 10/2010 transcrit abans, en el sentit següent:

- a) El termini d'un any a què es refereixen la lletra a) del punt 1 i el punt 2, passa a ser de tres anys.*
- b) El termini de dos anys a què es refereixen les lletres b) i c) del punt 1 i el punt 2, passa a ser de quatre anys.*

Segons la seva exposició de motius, l'increment d'aquests terminis és degut a què, el primer s'exhauria el dia 5 d'agost de 2011, i la situació, a dia d'avui, és que la majoria

d'ajuntaments afectats, bé per manca de recursos, per resultar el termini insuficient o per altres circumstàncies, no ha aprovat definitivament els projectes d'urbanització o dotació de serveis de clavegueram al·ludits, de forma que determinats àmbits de sòl urbà i urbanitzable executats sense aquest servei restarien a partir d'aquesta data paralitzats per la impossibilitat d'atorgar noves llicències, certificats de final d'obra o cèdules d'habitabilitat, la qual cosa agreujaria les actuals circumstàncies de crisi i la difícil situació econòmica tant del sector públic com privat.

### **3. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DISCONTINUA**

**3.1.** Una de les àrees de sòl urbà classificat a les Normes Subsidiàries del terme municipal de Capdepera mancada d'alguns serveis és l'àmbit de l'antiga Urbanització Cala Gat.

El projecte de dotació de serveis està redactat des de fa un temps, però cal procedir a la seva aprovació i dur a terme la gestió necessària per finançar i realitzar les obres projectades, i per això, la forma més adient de procedir per gestionar i finançar les tasques a realitzar, emparada per la legislació i reglamentació urbanística, és delimitar una unitat de gestió per tal de repartir les càrregues derivades de les despeses per aconseguir que Cala Gat disposi de tots els serveis avui necessaris.

**3.2.** L'Ajuntament de Capdepera té la voluntat de dur a terme la gestió necessària per dotar de serveis la zona de Cala Gat i complir amb els terminis fixats, utilitzant els medis legals i reglamentaris més adequats i més convenients per l'interès públic, i a la vegada satisfer el dret dels propietaris dels solars inclosos en ella a gaudir de tots els serveis urbanístics que avui es consideren necessaris.

Atès que a les vigents Normes Subsidiàries no està delimitada cap Unitat d'Actuació que possibilités la correcta gestió que s'ha de dur a terme, es procedeix a delimitar l'àmbit de la Unitat d'Actuació discontinua UA-2 Cala Gat, segons queda recollida en els plànols que s'acompanyen, i seguint el procediment previst als articles 117 i 118 de la LS/76 i els articles 36 i 38 del RGU.

Els plànols esmentats són els següents:

Plànol 1 de 4. Plànols de l'àrea de Cala Gat de les Normes Subsidiàries vigents

Plànol 2 de 4. Delimitació gràfica de la UA-2 sobre la cartografia de SITIBSA

Plànol 3 de 4. Delimitació gràfica de la UA-2 sobre la ortofoto de SITIBSA

Plànol 4 de 4. Delimitació gràfica de la UA-2 sobre els plànols de les Normes Subsidiàries vigents

Per les característiques, la morfologia i la uniformitat de la normativa urbanística de Cala Gat, la delimitació de la unitat d'actuació discontinua proposada permet clarament la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades del planejament i de la gestió a desenvolupar, tal com estableixen els articles 117.3 de la LS/76 i 36 del RGU.

Com s'ha dit abans, es delimita una Unitat d'Actuació discontinua ja que l'àmbit en el qual s'ha de dur a terme la gestió urbanística prevista està dividit i sense continuïtat debut a què la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT), classificaren



com a sòl rústic el Sector 2 de Sòl Urbanitzable classificat per les NS, i provocaren d'aquesta manera que la zona de Cala Gat ubicada més llevant quedés separada de la resta del sòl urbà del nucli de Cala Rajada.

La necessària continuïtat entre de les xarxes de serveis entre ambdues parts de la UA-2 obliga a adscriure a la dita UA el tram de vial en sòl rústic que els uneix, pel qual discorre-  
ran les futures xarxes. També s'adscriuen a la UA-2 les xarxes de connexió amb les gene-  
rals de Cala Rajada. En els plànols que s'acompanyen s'assenyalen com a Sistemes Ge-  
nerals adscrits a la Unitat d'Actuació.

Del dos sistemes d'actuació possibles – el de compensació i el de cooperació – el que es considera idoni en aquest cas és el de cooperació. L'assignació de l'altre possible sistema d'actuació, el sistema de compensació, suposaria molta dificultat pels propietaris, ja que prèviament a qualsevol actuació s'haurien de constituir en junta de compensació, amb tot el que això significa.

Per tant, el sistema assignat a la Unitat d'Actuació delimitada, UA-2 Cala Gat, és el siste-  
ma de cooperació.

La tramitació a seguir per a l'aprovació de la delimitació i sistema d'actuació proposats és la establerta a l'article 38 del RGU.

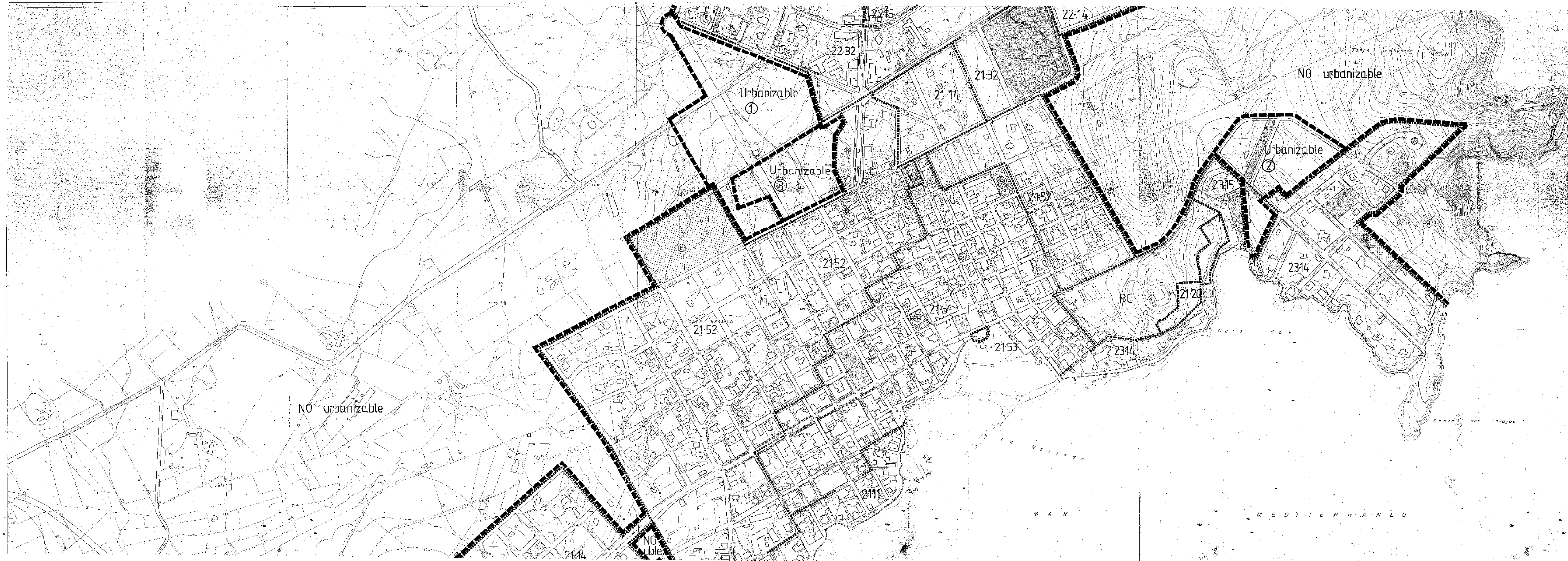
Palma, 6 d'octubre de 2011

A handwritten signature in blue ink, consisting of several large, overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte

Per l'Ajuntament de Capdepera





**AJUNTAMENT DE CAPDEPERA**

Plànols de l'àrea de Cala Gat  
de les Normes Subsidiàries vigents

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte

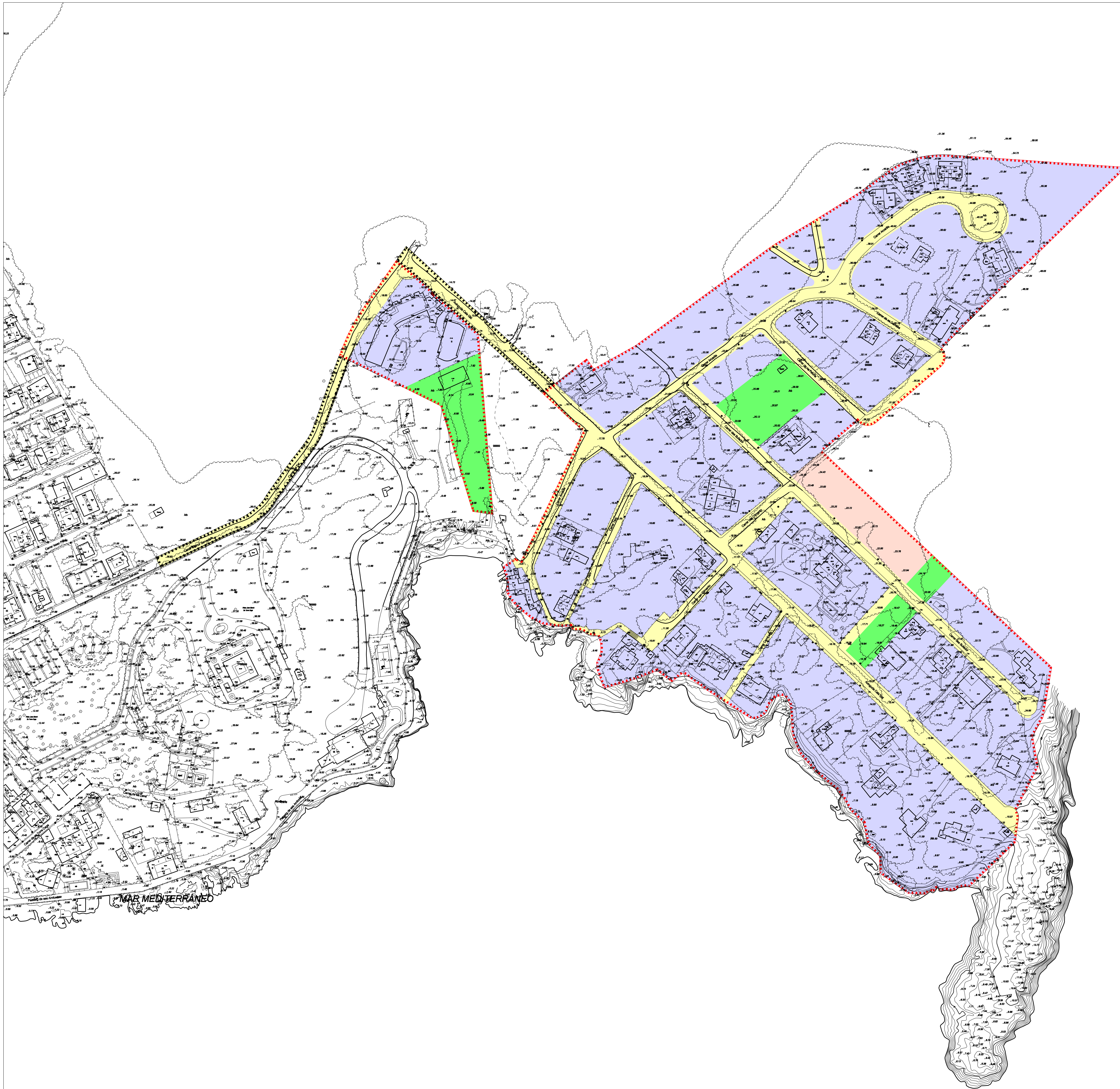
**DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 2  
UA-2 CALA GAT**

Plànol 1 de 4

Escala 1/1.500

Octubre 2011  
Expedient 2009/06

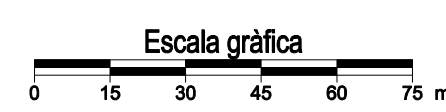




MAR MEDITERRÀNEO

MAR MEDITERRÀNEO

- Límit de la Unitat d'Actuació
- Límit de Sistema General adscrit a la UA
- Parcel·les de sòl lucratiu
- Parcel·les d'Equipament
- Espai lliure públic
- Vial i/o pas per a vianants



 **AJUNTAMENT DE CAPDEPERA**  
 Delimitació gràfica de la UA-2  
 sobre la cartografia de SITIBSA

**DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 2**  
**UA-2 CALÀ GAT**

  
 Mateu Carrió Muntaner, arquitecte


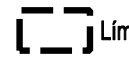


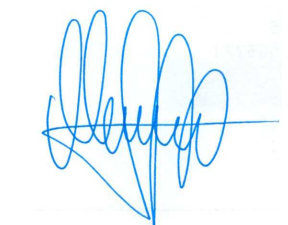
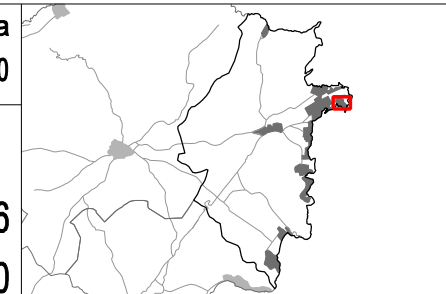
Plànol 2 de 4  
 Escala 1/1.500  
 Octubre 2011  
 Expedient 2009/06



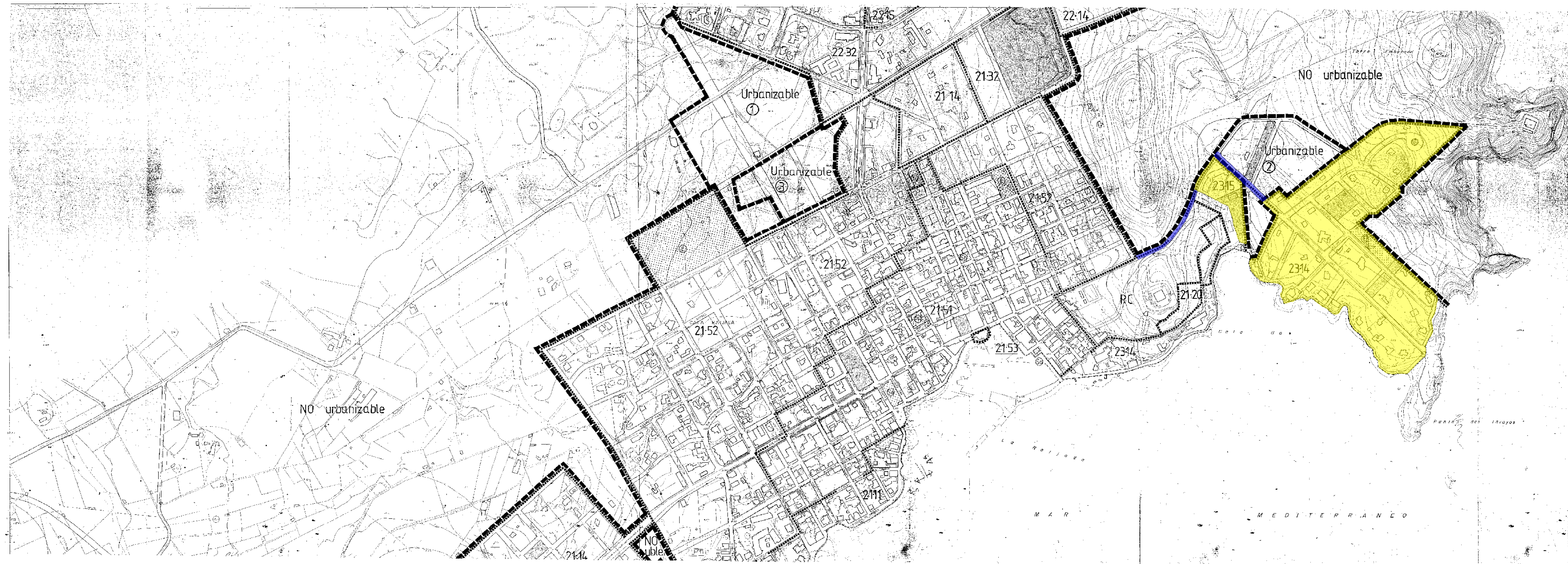
Sistema de referència ETRS89





 Límit de la Unitat d'Actuació	 Límit de Sistema General adscrit a la UA	 Escala gràfica 0 15 30 45 60 75 m
 <b>AJUNTAMENT DE CAPDEPERA</b>		<b>DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 2</b> <b>UA-2 CALA GAT</b>
Delimitació gràfica de la UA-2 sobre la ortofoto de SITIBSA		Sistema de referència ETRS89
	Plànol 3 de 4	Escala 1/1.500
Mateu Carrió Muntaner, arquitecte	Expedient 2009/06 Juliol 2010	





21-13  
 consell general interinsular illes balears  
 normas subsidiarias planeamiento  
 termino municipal  
**CAPDEPERA**  
 ordenacion  
 usos pormenorizados 1914  
 agosto 84 - julio 85  
 escala 1:2000  
 arquitecto  
 arquitecto  
 abogado  
 economista  
 ing. industrial  
 p. agrícola

■ Ambit de la Unitat d'Actuació  
 ■ Limit de Sistema General adscrit a la UA


**AJUNTAMENT DE CAPDEPERA**

Delimitació gràfica de la UA-2 sobre els plànols de les Normes Subsidiàries vigents



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte

**DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 2  
 UA-2 CALA GAT**

Plànol 4 de 4 Escala 1/1.500

Octubre 2011  
 Expedient 2009/06

