

**UA-2 CALA GAT
TERME MUNICIPAL DE CAPDEPERA**

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ O
JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA INNECESSARIETAT**

DETERMINACIÓ DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ

1. ANTECEDENTS

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Capdepera, en sessió ordinària que va tenir lloc dia cinc d'octubre de 2011, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la delimitació de la Unitat d'Actuació UA-2, Cala Gat, i publicar-lo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB), tal com preceptua l'article 38.1.d del Reial Decret 3288/1987, de 25 d'agost, pel que s'aprova el reglament de gestió urbanística (RGU), i l'article 14 de la Llei 7/2012, de 12 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible a les Illes Balears, per a la seva efectivitat.

En el BOIB núm.160 de data 30 d'octubre de 2012 es va publicar l'aprovació definitiva de la delimitació de la UA-2, Cala Gat, i per tant des d'aquesta data és efectiva la dita delimitació.

L'objecte pel qual es va delimitar la UA-2, Cala Gat, i es va assignar el sistema d'actuació per cooperació era possibilitar dur endavant la gestió urbanística necessària per aconseguir el seu total desenvolupament i comptar amb tots els serveis urbanístics.

2. SERVEIS DELS QUALS S'HA DE DOTAR LA UA-2, CALA GAT

Per tal que les parcel·les incloses en el àmbit de la UA-2 aconseguixin estar dotades de tots els serveis urbanístics exigits avui per assolir la condició de solar, l'enginyer industrial Miguel Pascual Amorós, per encàrrec de l'Ajuntament de Capdepera, ha procedit a la redacció d'un projecte de dotació dels serveis urbanístics dels quals n'està mancada o que necessiten la seva reparació o completació.

A la memòria del projecte es descriuen les obres a realitzar, que tenen a veure amb les següents xarxes:

- Sanejament
- Proveïment d'aigua potable
- Aigües pluvials
- Baixa tensió
- Enllumenat públic
- Telecomunicacions
- Condicionament i pavimentació de vials

3. SISTEMA D'ACTUACIÓ ASSIGNAT

Com s'ha dit en el primer apartat, el sistema d'actuació assignat és el de Cooperació, el qual es regula, entre d'altres, pels articles del RGU que es transcriuen a continuació:

Artículo 186.

- 1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.*
- 2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10% del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.*
- 3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.*
- 4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.*

Artículo 188.

- 1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.*
- 2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.*
- 3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:*
 - a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.*
 - b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.*

Artículo 189.

- 1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.*
- 2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.*

Artículo 190.

- 1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.*
- 2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.*
- 3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.*
- 4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.*

4. SOBRE LA REPARCEL·LACIÓ

Com s'ha vist en els articles transcrits abans, en el sistema de cooperació apareix el concepte de reparcel·lació el qual es regula, entre d'altres, en els articles del RGU següents:

Artículo 71.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

2. Cuando el suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que se correspondiere en razón del medio fijado para ese tipo de suelo, también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones, por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.

3. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

4. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Artículo 72.

1. La reparcelación tiene por objeto:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Planeamiento.

c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.

d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.

3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

Artículo 73.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o expropiación.
- c) Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este Reglamento.
- d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

5. DECLARACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE LA REPARCEL·LACIÓ

En el cas que ens ocupa, una vegada analitzat l'àmbit de gestió, comparant les determinacions de les vigents NS i l'estructura de la propietat reflectida en els plànols cadastrals que formen part d'aquesta documentació, així com en les fixes d'informació cadastral que també s'acompanyen, s'ha observat que l'execució del planejament afecta a uns terrenys ja reparcel·lats, la gestió dels quals no altera l'equilibri econòmic entre els propietaris, per la qual cosa no és necessària procedir a la seva reparcel·lació, en aplicació del que disposa l'article 73.d del RGU transcrit anteriorment.

Per aquest motiu, segons el que determina l'article 188.2 del RGU, els costos corresponents a les obres de dotació dels serveis prevists s'han de distribuir entre els propietaris en proporció a l'aprofitament de les seves respectives finques.

Cal dir que en un apartat de la Memòria de les vigents 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 les referides als serveis prevists en els dos plans l'àmbit dels quals formen part de l'actual a UA-2, Cala Gat, per tal de comprovar el grau d'exigència en aquelles dates i comparar-lo amb l'actualitat.

Pla Parcial Cala Gat Sector A	
Sistema d'execució	Cooperació
Serveis prevists	Accés rodar: 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

Pla Parcial Es Bufador	
Sistema d'execució	Cooperació
Serveis prevists	Accés rodat: Si Xarxa de subministrament d'aigua potable: Aljubs Xarxa d'aigües residuals: No indica Xarxa de subministrament d'energia elèctrica: Si Enllumenat públic: No indica

Per últim 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.

Per aquest motiu, els terrenys que formen part del Sistema Local d'Espais Lliures Públics, assenyalats així en el plànol 2 de 3 que s'acompanya, han de ser cedits pels seus propietaris, si encara no s'ha fet.

Per altra part, en relació a l'Espai Lliure Públic que té la consideració de Sistema General i que fou qualificat així per primera vegada per les NS/1986, per aquest mateix motiu no es pot exigir que la seva cessió a l'Ajuntament sigui a càrrec dels propietaris dels terrenys que formen part de la UA. L'adquisició serà, en el seu moment, per expropiació, i per això no s'assignen quotes d'urbanització als seus propietaris actuals.

6. EFECTES DE L'ACORD MUNICIPAL PEL QUAL ES DECLARI INNECESSÀRIA LA REPARCEL·LACIÓ

L'Ajuntament haurà de declarar innecessària la reparcel·lació, la qual cosa, segons el que disposa l'article 188.3 del RGU, produirà els següents efectes:

- Cessió de dret al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni de sòl o la seva afectació conforme als usos prevists en el planejament.
- Afectació real de les finques al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de cooperació.

7. DETERMINACIÓ DE LES QUOTES D'URBANITZACIÓ

Per tal de determinar les quotes d'urbanització que s'han d'assignar a cada un dels propietaris de parcel·les o immobles inclosos en aquest àmbit de gestió s'ha seguit el següent procediment, el resultat del qual queda reflectit en les taules annexes, en el qual es poden veure:

- Llistat de les parcel·les que integren l'àmbit de gestió, ordenades segons la identificació cadastral.

- b) Superfície de les parcel·les.
- c) Zona urbanística segons les NS on s'inclou cada parcel·la.
- d) Coeficient d'aprofitament corresponent a la zona urbanística segons les NS.
- e) Volum total edificable de cada parcel·la.
- f) Coeficient de participació de cada propietat en cada parcel·la.
- g) Volum edificable corresponent a cada propietat.
- h) Superfície ja edificada actualment corresponent a cada propietat.
- i) Volum ja edificat actualment corresponent a cada propietat.
- j) Major volum entre l'edificable i el ja edificat corresponent a cada propietat.
- k) Percentatge que representa cada una de les xifres anteriors sobre la seva suma total.

Són aquests percentatges els que determinen la participació de cada propietat en els costos derivats de les obres de dotació de serveis, dels honoraris pels diferents conceptes, del cost de gestió de la recaptació de les quotes i de la indemnització per adquisició dels terrenys necessaris per a l'ampliació i pas de serveis de la Carretera del Far, en funció dels quals es calcula la part de la quota d'urbanització corresponent als conceptes esmentats.

La quota d'urbanització corresponent a cada propietari resulta de sumar a la xifra anterior la corresponent al costs del Registre de la Propietat per a l'expedició de la certificació de titularitat i càrregues de les finques respectives i per a l'anotació de l'afectació real de la finca al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de cooperació i la seva posterior cancel·lació, en compliment del que disposen els articles 102 i 188.3.b del RGU.

8. PLÀNOLS ADJUNTS

S'adjunten i completen la present documentació els següents plànols:

Plànol 1 de 3. Justificació de les superfícies de les parcel·les i de les seves àrees edificables resultants de les determinacions de la Llei de Costes.

Plànol 2 de 3. Delimitació de la Unitat d'Actuació 2, UA-2 Cala Gat, sobre cartografia de SITIBSA

Plànol 3 de 3. Delimitació de la Unitat d'Actuació 2, UA-2 Cala Gat, sobre ortofoto

Palma, 1 de març de 2014



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.