

GRÜNDE FÜR VERNACHLÄSSIGTEN ZUSTAND

Die der Assoziation Costa de Canyamel vorliegenden Kaufverträge aus den 1960er Jahren belegen, dass die Entwickler die noch ausstehenden Infrastrukturverpflichtungen, einschließlich der Kanalisation, auf die Gemeinde Capdepera übertragen haben. Bis 2013 stellte die Gemeinde die Zugehörigkeit der Urbanisation zum Gemeindegebiet nicht in Frage.

Costa de Canyamel kann als konsolidiertes städtisches Gebiet angesehen werden, da die Urbanisation auf Grundlage des Plan Parcial Torre de Canyamel – Zona A entwickelt wurde, über Jahrzehnte bebaut wurde, Baugenehmigungen erteilt wurden und die Gemeinde selbst Grundstücke als baureife „solares“ behandelte und veräußerte. Z

Im Jahr 2001 leitete die Gemeinde Capdepera ein Infrastrukturprojekt für Costa de Canyamel ein, das 2002 vergeben wurde. Dabei ging es um die Planung und Verbesserung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen innerhalb der bestehenden Urbanisation. Dies spricht dafür, dass die Gemeinde Costa de Canyamel damals als bestehendes urbanes Gebiet behandelte, dessen Infrastruktur ergänzt oder modernisiert werden sollte, und nicht als noch zu erschließendes Neubaugebiet.

Mit dem Pla Territorial de Mallorca (PTM) von 2004 wurden zahlreiche Urbanisationen Mallorcas neu bewertet. Die neuen raumplanerischen Vorgaben führten dazu, dass bestehende Gebiete hinsichtlich ihres Urbanisierungsgrades und ihrer planerischen Einstufung überprüft wurden. Nach Auffassung vieler Eigentümer begann erst dadurch die Diskussion, ob Costa de Canyamel trotz jahrzehntelanger Nutzung und Bebauung als vollständig konsolidiertes Stadtgebiet anzusehen sei.

In den Unterlagen zur Modificaci3n 3/2013 wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Gebiet seit mindestens 1986 als städtisches Gebiet klassifiziert war und über die im ursprünglichen Plan Parcial vorgesehenen Erschließungsanlagen verfügte. Mit der Modifikation kam es zu einer Neuordnung der Urbanisation. Begründet wurde dies damit, dass einige gemeindeeigene Grundstücke wegen ihrer Topografie nur schwer bebaubar seien.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Costa de Canyamel trotz ihrer jahrzehntelangen Bebauung nicht vollständig urbanisiert bzw. nicht formell übernommen („recepcionada“) wurde. Deshalb seien bestimmte Infrastruktur- und Erschließungspflichten weiterhin offen und nicht vollständig auf die Gemeinde

übergegangen. Aus dem Grunde hat sich die Gemeinde seit Jahren nicht um die Sanierung der Urbanisation gekümmert.

2018 initiierte die Gemeinde einen Kompensationsausschuss, durch den die Sanierungsaufgaben **der** Gemeinde auf die Eigentümer übertragen werden sollten. Bei Zustimmung von 60% der Anwohner wäre der Ausschuss eingerichtet worden. Er kam jedoch nicht zustande.