

Sant Josep, Ordre i Planificació

Transició urbanística cap al Pla
General i estratègia de gestió activa.

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA



Ajuntament de
**Sant Josep
de sa Talaia**

CONTEXT URBÀ

La realitat de front



Situació NNSS

Retorn administratiu al marc de 1986.



Canvi de rumb

Via directa cap a s'aprovació des PGOU.



No improvisam

Base tècnica treballada des de s'inici.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Què és l'Urbanisme Actiu?



Sant Josep,
Ordre i Planificació



S'ha acabat s'administració passiva.

01.

Presa de control

Auditem, diagnostiquem i marcam es ritme d'execució.

02.

Rigor i constància

Feina rigorosa i model de municipi clar.

03.

Un gir de 180 graus

Passam de patir l'urbanisme a liderar-lo.

S'HERÈNCIA DE 1986

Per què cal posar ordre amb urgència?

- ⚠ Contradiccions greus entre plànols i normatives.
- ⚠ Paràmetres sense concretar que paralitzen llicències.
- ⚠ Previsions allunyades de sa realitat actual.
- ⚠ Centenars de parcel·les aturades absolutament.



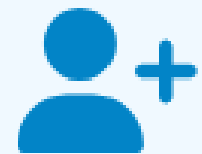
Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Els mitjans humans

Un equip a s'altura des repte (Programa Temporal).



Nou personal funcionari

Incorporam un delineant, un enginyer tècnic d'obres públiques i un administratiu en un programa de 3 anys.



Direcció tècnica

Feina coordinada directament per funcionaris municipals experimentats i consolidats.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Programa Temporal 2026-2029

Nou equip multidisciplinari de gestió urbanística activa.



Enginyer

Auditoria de xarxes.



Delineant

Control cartogràfic.



Administratiu

Agilitat burocràtica.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Reforç estratègic extern

Assessorament especialitzat per agilitzar tràmits.

45.000,00€

PRESSUPOST ANUAL ESTIMAT DE CONTRACTACIÓ



Assessor jurídic expert.



Tècnic de medi ambient.



Societat de taxació.



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

UNA RADIOGRAFIA SENSE PRECEDENTS

Saber on som per saber cap a on anam

10.4M

Metres quadrats auditats.

>350

Àmbits analitzats massivament.

244

Àmbits amb diagnòstic actiu.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

On es concentren els nostres esforços?

Distribució des terreny a ordenar per tipologia de sòl.

Sòl Urbà en Àrees d'Actuació (SU_AA)

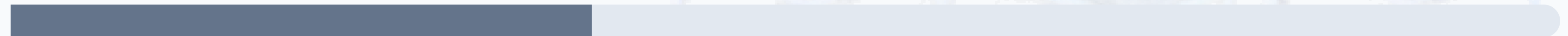
52,5%



139 àmbits identificats.

Sòl Urbà Directe (SU_DR)

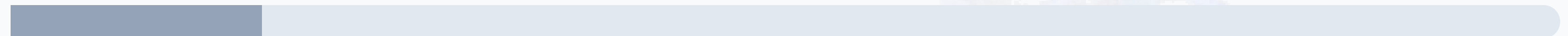
32,3%



89 àmbits identificats.

Sòl Urbanitzable (SURBLE)

15,2%



16 àmbits identificats.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Els 6 Grups de Gestió

Cada problema té sa seva via de solució.

Grup 0

Sense necessitat d'actuacions urbanístiques.

Grup 1

Actuacions de tràmit documental.

Grup 2

Actuacions de compleció de s'urbanització.

Grup 3

Actuacions de transformació urbanística (sense reordenació).

Grup 4

Actuacions d'ordenació detallada.

Grup 5

Àmbits condicionats pes nou planejament (PGOU).

Repartiment dels 244 àmbits

Sa magnitud real de sa feina territorial. **Percentatge del territori distribuït per grups.**

12,3%

GRUP 0

20 àmbits.

12,5%

GRUP 1

38 àmbits.

22,6%

GRUP 2

73 àmbits per acabar carrers.

21,2%

GRUP 3

56 àmbits per a transformació.

22,4%

GRUP 4

48 àmbits.

8,9%

GRUP 5

9 àmbits.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

S'Eina de Feina: Ses Fitxes Tècniques

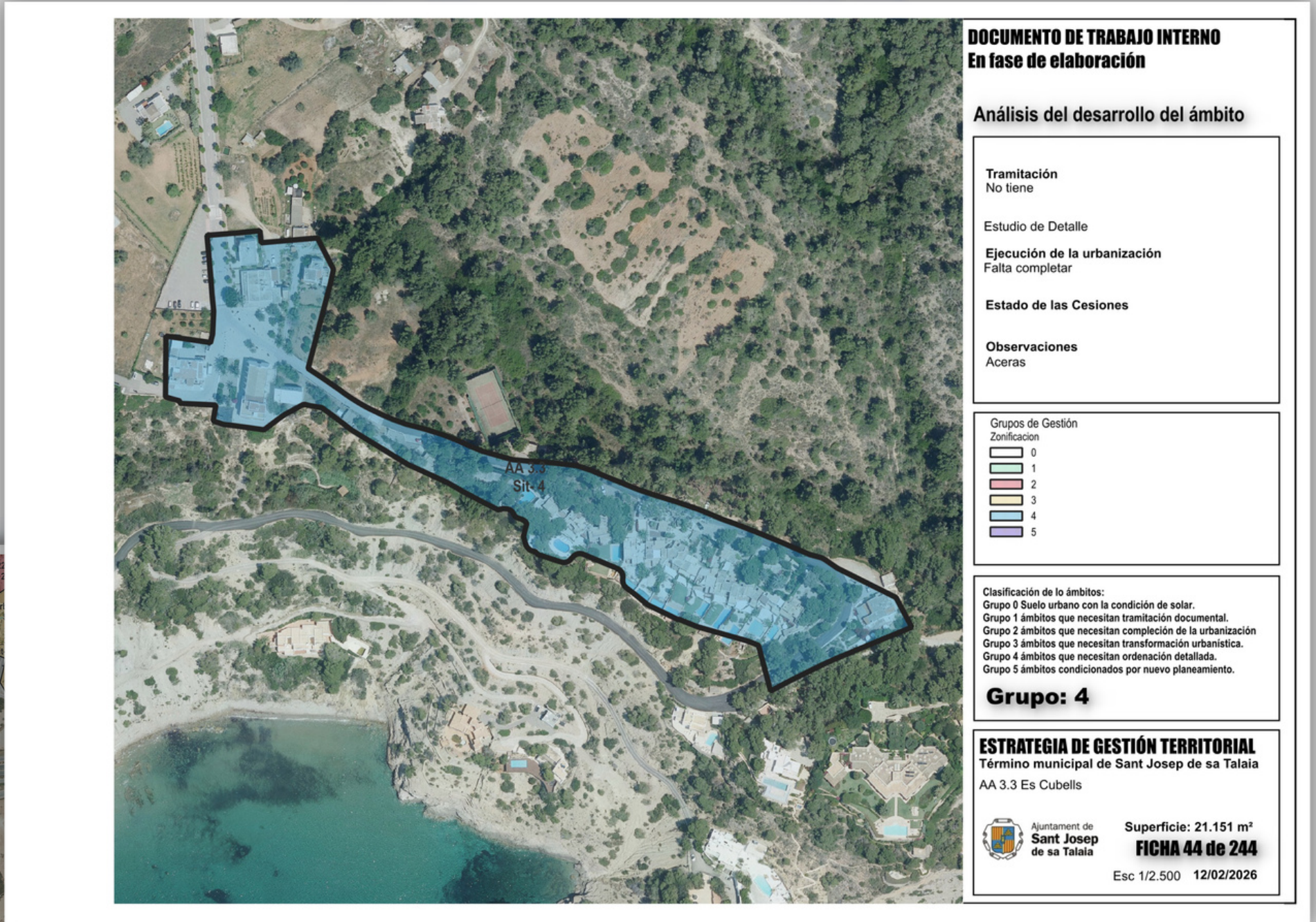
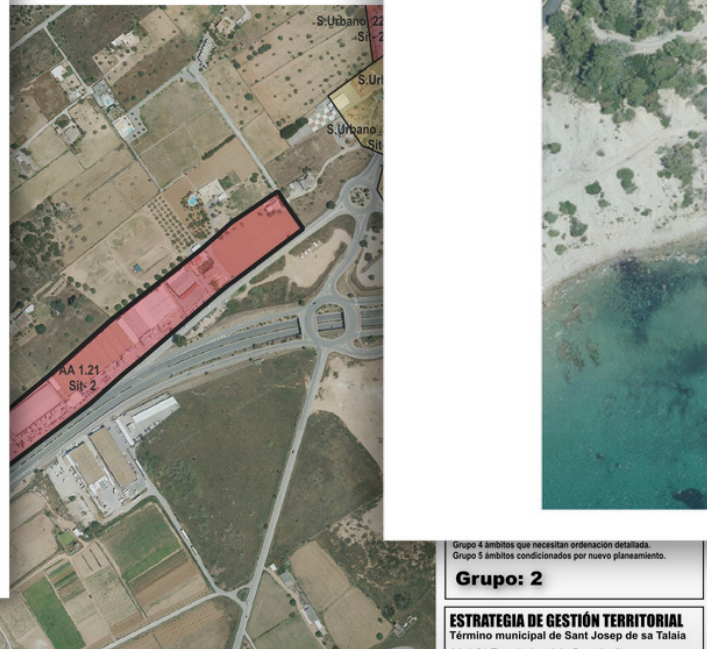
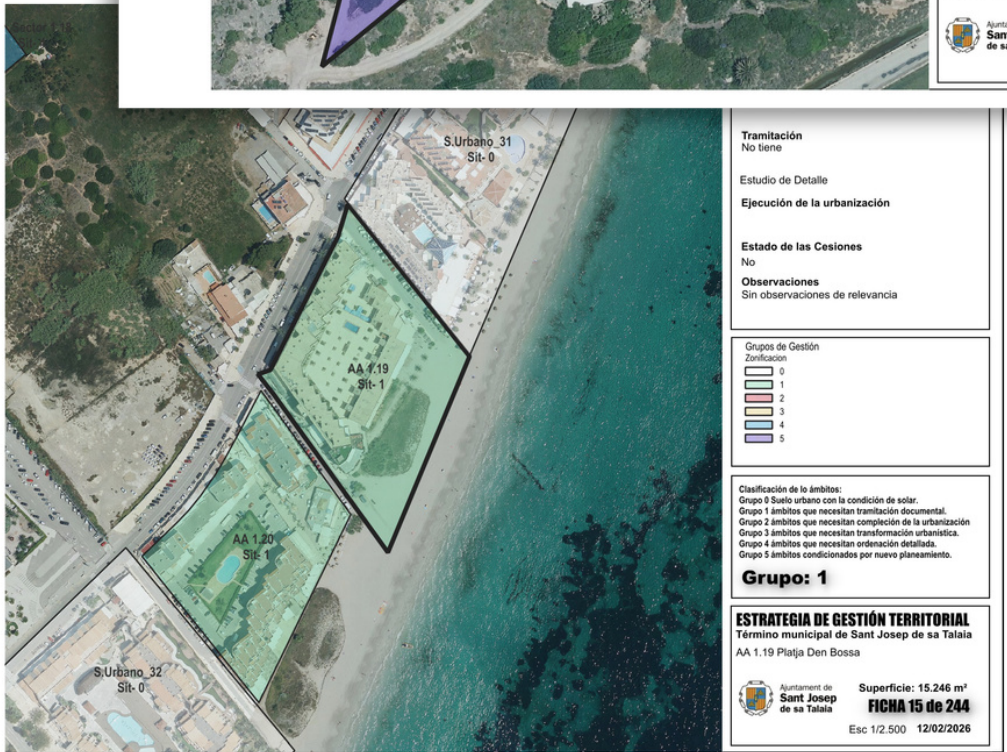
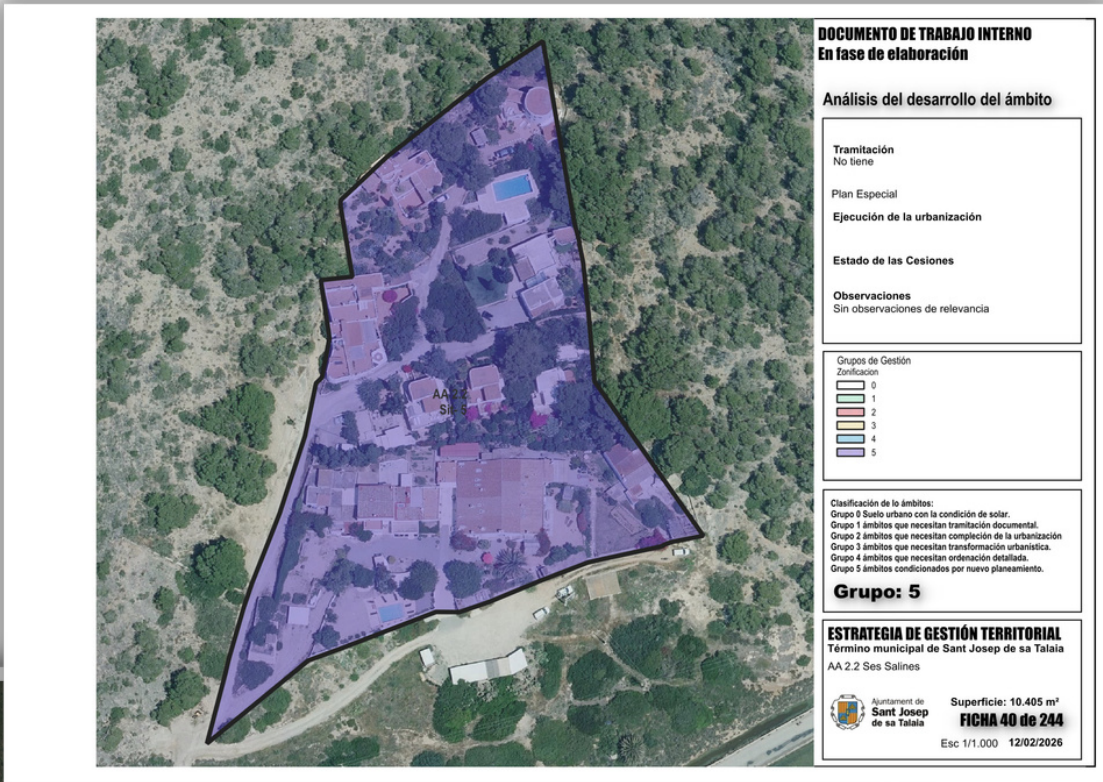
Transparència i control mil·limètric de cada àmbit.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia



Sant Josep,
Ordre i Planificació

Exemple de fitxes. Les 244 estaràn publicades a la web municipal del PGOU a pricipis de gener.



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Cas Pràctic (I): Cala de Bou

ÀREA D'ACTUACIÓ AA 5.13 II (FITXA 84)

8.519 m²

Diagnòstic: Estudi aprovat. Urbanització a mitges.

Solució: Grup 2. Obres de compleció pures.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

CIRURGIA URBANÍSTICA

Cas Pràctic (II): Cala de Bou

ÀREA D'ACTUACIÓ AA 5.15 I (FITXA 86)

4.593 m²

Diagnòstic: Falten cessions i transformació profunda.

Solució: Grup 3. Transformació urbanística completa.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

CIRURGIA URBANÍSTICA

Cas Pràctic (III): Platja den Bossa

ÀREA D'ACTUACIÓ AA 1.17 (FITXA 13)

9.083 m²

Diagnòstic: Estudi de detalla aprovat.
Instrumentos pendientes de tramitar.

Solució: Grup 1. Tramitació documental.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia



CIRURGIA URBANÍSTICA

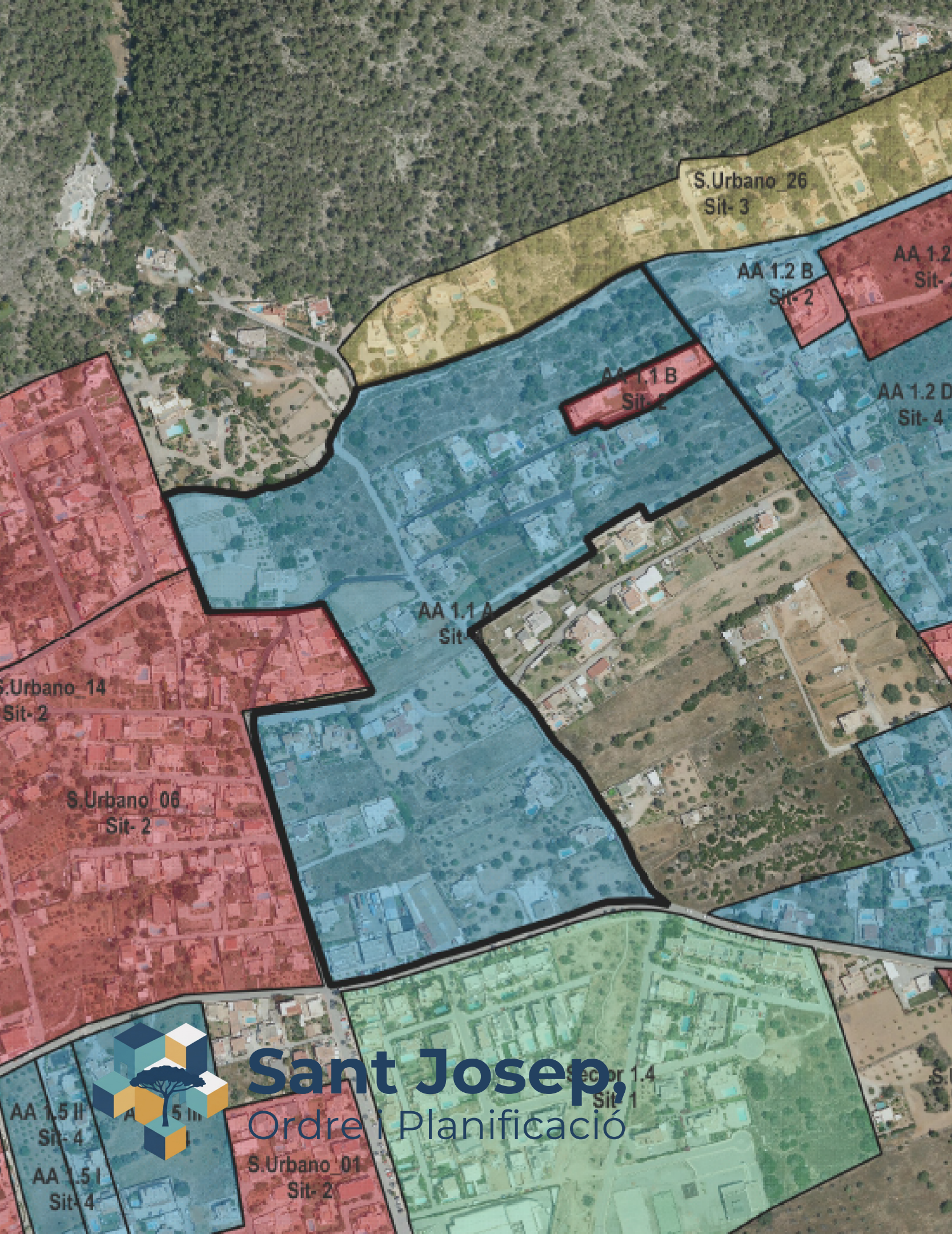
Cas Pràctic (IV): Sant Jordi - Sa Carroca

ÀREA D'ACTUACIÓ AA 1.11 A (FITXA 1)

120.153 m²

Diagnòstic: No te Estudi de Detall

Solució: Grup 4. Necessita ordenació detallada.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Com es monetitza el Pla?

Procediment tècnic per a la valoració econòmica de cada actuació.

01

Fitxa tècnica i diagnòstic

Identificació física de l'àmbit, definició de superfícies i determinació de mancances.

02

Anàlisi sobre el terreny

Comprovació de l'estat real de les infraestructures i de la situació de les cessions.

03

Redacció del projecte

Confecció del projecte d'obres ordinàries, de compleció o d'urbanització.

04

Monetització de l'actuació

Valoració econòmica detallada i càlcul del cost d'execució material.

Objectiu del procés

Disposar d'un cost real i auditat per a cada intervenció abans d'iniciar la tramitació.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Com financem les actuacions?

Assignació equilibrada de recursos segons la naturalesa de cada àmbit.

CATEGORIA 01

Actuacions menors

- **Assumides per la institució**
Tràmits administratius, despeses documentals o petites feines de connexió.
- **Àmbits aplicables**
Principalment Grups 0, 1 i casos concrets del Grup 2.

CATEGORIA 02

Actuacions estructurals i de transformació

- **Fons propis municipals**
Per a infraestructures d'interès general o d'ús públic supramunicipal.
- **Fons afectats**
Recursos i aprofitaments derivats de la gestió urbanística municipal.
- **Contribucions especials**
Distribució del cost entre els propietaris beneficiats directament per la urbanització de l'àrea.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

L'Objectiu: Desbloquejar Sant Josep

S'impacte directe per as vesins.



Seguretat jurídica

Donar llicències sabent què es pot fer a cada parcel·la exactament.



Acabar de fer poble

Recepcionar urbanitzacions, acabar voreres, llum i clavegueram on toca.



Alliberar sòl

Desbloquejar sòl aturat burocràticament per facilitar solucions d'habitatge.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

S'ATERRATGE DES PGOU

Netejam sa casa abans de moblar-la

Aquest Pla no substitueix es Pla General (PGOU), sinó que li aplanar es camí completament.

Fent aquesta tasca de "neteja i ordre" ara, aconseguim que es PGOU aterri sobre un municipi auditat i sense embulls històrics.

Un escenari urbanístic infinitament més favorable per a l'aprovació definitiva.



Sant Josep,
Ordre i Planificació



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Lideratge, Valentia i Futur



Oportunitat

Es moment de prémer
s'accelerador.



Recursos

Inventari sense precedents i
pressupost de reforç activat.



Compromís

Fets, no paraules.



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia

Sant Josep, Ordre i Planificació

Transición urbanística hacia el Plan General y
estrategia de gestión activa.



**Polítiques centrades
exclusivament en es veïns.**



Ajuntament de
Sant Josep
de sa Talaia