



## 9. Línia estratègica IX. Millorar la qualitat de l'espai urbà

El territori urbà és el lloc on s'hi desenvolupen bona part de les activitats socials i relacions humanes del municipi. Al carrer s'hi fan múltiples activitats: com a lloc de passeig, de jocs, de compres, de circulació, etc.

Amb l'objectiu de potenciar i millorar l'espai urbà com espai públic on els ciutadans desenvolupen múltiples relacions socials, és important prendre les mesures adequades per afavorir el paper social de l'espai urbà. Cal que l'espai urbà disposi de parcs i zones verdes a mida dels ciutadans, i tingui la qualitat òptima (neteja, papereres, bancs, etc.) per satisfer les necessitats dels ciutadans.

En el marc actual de Son Servera s'ha denotat que hi ha una manca de gestió o control sobre aquests aspectes urbanístic-municipals: gestió de sòl rústic, estat de les urbanitzacions no recepcionades, solars buits, espais verds sense habilitar, etc.

La finalitat és obtenir un municipi que creixi compacte per tal de tenir un ús eficient del sòl, i que potenciï la diversitat d'usos urbans amb l'objectiu d'afavorir les relacions socials i la qualitat ambiental.

Aquesta línia estratègica s'estructura en 1 programa i 6 accions.

## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Acció/projecte:

Estudi sobre l'estat de recepció de les urbanitzacions

Núm.: 9.1.1.



Objectiu: Dur un major control sobre l'estat actual de les urbanitzacions no recepcionades i avaluar les dotacions de serveis necessàries que hi manquen

Descripció:

Tot i que inicialment la taula proposà dotar dels serveis necessaris en cada una de les urbanitzacions del municipi, es considera convenient que la proposta sigui molt més àmplia ja que si no es fa un estudi exhaustiu de l'estat de cada una de les urbanitzacions, en quant al seu sistema de gestió i compliment d'aquest i les dotacions i serveis de què gaudeixen i de què manquen, difícilment es podrà fer una gestió eficaç d'aquestes zones.

Quan un sòl es declarat urbanitzable, necessita per al seu desenvolupament l'elaboració d'un pla parcial. Quan aquest pla parcial ha estat aprovat, necessita, per a la seva execució, un projecte d'urbanització. Ambdós projectes han de ser aprovats per l'ajuntament i les tasques de supervisió i disciplina també han de ser dutes a terme per l'administració municipal.

En la majoria dels casos, el sistema d'actuació que es duu a terme per executar el planejament és d'iniciativa privada i s'anomena sistema de compensació. La determinació del sistema d'actuació acostuma a venir donada pel planejament, encara que si el 60% dels propietaris del polígon o la unitat d'actuació hi estan d'acord pot portar-se a terme el sistema de compensació, tot i que inicialment no està previst en el planejament. Si hi ha un únic propietari aquest haurà d'elaborar el projecte de compensació (que comprèn l'equidistribució i les cessions gratuïtes i obligatòries a l'administració) i una vegada aprovat aquest per l'Ajuntament ja es podrà dur a terme l'execució material de les obres d'urbanització. Quan hi ha més d'un propietari s'ha de formar una junta de compensació. Els propietaris si poden adherir voluntàriament encara que si algun s'hi nega, haurà de ser expropiat. La junta de compensació té personalitat jurídica i naturalesa administrativa i plena capacitat per al compliment dels seus fins. L'administració actuant, que en aquest cas seria l'ajuntament, ha d'aprovar la junta de compensació i l'ha d'enviar a l'àrea d'urbanisme del Consell Insular. Posteriorment s'elaborarà el projecte de compensació i una vegada aprovat, l'execució material de les obres.

Tant en el cas d'un únic propietari com en el de múltiples constituïts en una junta de compensació, el promotor té l'obligació d'executar les obres i no les pot traslladar als tercers adquirents i ha de mantenir la urbanització fins a la seva recepció. En cas que no assumeixi el deure, al tractar-se d'una obligació de caràcter real i que es transmet amb el dret de propietat, l'assumirà el propietari o tercer adquirent. A més, segons l'article 21.1 de la Llei 6/98 del sòl i valoracions urbanes, els deures constructius també es transfereixen amb la propietat tant si estan escrits prèviament com no al registre de la propietat.

Una vegada acabada l'execució de les obres, la urbanització pot recepcionar-se, és a dir, pot passar a formar part del sòl urbà del municipi. L'acte de recepció és un acte reglat en el Decret de recepció de les urbanitzacions de 1987 i ha de ser ratificat pel ple.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mentre la urbanització no estigui recepcionada els costos de recollida de fems, enllumenat públic, etc. aniran a càrrec del promotor. En l'acte de recepció l'ajuntament fixa un termini de garantia durant el qual qualsevol desperfecte, reparació, etc. aniran a càrrec del promotor.</p> <p>La proposta del pla d'acció seria la d'elaborar un estudi de totes les urbanitzacions del municipi detallant el sistema de gestió pel qual s'han portat a terme, l'estat d'aquest i les mancances que es detecten perquè puguin assolir l'estat final de sòl urbà.</p> |
| <p>Terminis: La durada de l'estudi seria de 12 mesos des de la contractació de la consultora o des del començament de l'estudi per part de l'equip del departament d'urbanisme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Prioritat: Màxima</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Sectors involucrats en la seva execució: ASS, CIM, DIOT</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Fonts de finançament: ASS, CIM, DIOT</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Valoració econòmica: El cost d'aquest estudi no seria superior als 18.000 euros en cas que el treball ho fes una empresa consultora.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Acció/projecte:

Mesures per evitar el problema del impacte visual que provoquen les obres no acabades



Núm.: 9.1.2.

Objectiu: Donar solució a la imatge i al impacte que determina el no acabament de les obres de construcció.

Descripció:

Des de la taula de participació de mobilitat i urbanisme del Pla d'Acció de Son Servera es detecta com un problema greu el fet que molts edificis o habitatges del nucli urbà no s'acabin, de manera que queda l'obra vista durant molts anys provocant un impacte visual considerable.

Des de l'àrea d'urbanisme tenen un ampli coneixement sobre aquest tema i les seves actuacions es limiten a les permeses per la legislació urbanística i, més concretament, a la Llei de Disciplina Urbanística de 1990.

Aquesta llei en el seu article 8 paràgraf 1 determina que:

*"Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal, haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a vint i quatre mesos."*

Segons fonts de l'Ajuntament, el termini que s'acostuma a concedir per acabar les obres acostuma a ser d'un any, tot i que segons les normes subsidiàries municipals aquest termini es fixa per l'Ajuntament a proposta del sol·licitant. Aquest termini podrà prorrogar-se per causa justificada sempre que es sol·liciti abans del venciment establert a la llicència.

La durada de la pròrroga acostuma a ser de la meitat del termini concedit i poden demanar-se tantes pròrrogues com sigui necessari.

En la pràctica urbanística acostuma a declarar-se la caducitat d'una llicència quan l'obra no ha estat començada. En cas contrari, solen prorrogar-se per tal que no quedi l'edifici a mig construir perpètuament.

Ja diu la llei en l'article 8.5 que *"l'interessat, prèvia sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels dos terminis indicats en l'apartat 1 d'aquest article, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que afecti la possible suspensió de l'atorgament de llicències"*.

L'ajuntament ja fa servir a hores d'ara tots els instruments que li atorga la legislació per procurar que les obres d'edificació que s'iniciïn en el terme municipal, s'acabin en un temps raonable. No obstant, sembla que aquestes mesures no siguin suficients, ja que existeixen nombroses queixes sobre aquest tema.

Des de la taula de participació només queda assenyalar que seria convenient que aquest aspecte es tingués molt en compte en la revisió de normes subsidiàries que s'està portant a terme actualment a Son Servera.



|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| Terminis:..Indeterminat                                  |
| Prioritat: Màxima                                        |
| Sectors involucrats en la seva execució: ASS, CIM, DIOT. |
| Fonts de finançament: ASS, CIM, DIOT.                    |
| Valoració econòmica: -                                   |

## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

#### Acció/projecte:

**Crear una ordenança que prohibeixi la instal·lació d'aparells d'aire condicionat a les façanes**

Núm.: 9.1.3.

**Objectiu:** Donar solució a la mala imatge que genera la posada d'aparells d'aire condicionat a les façanes dels edificis i cases.

#### Descripció:

Des de la taula de participació del fòrum sorgí la idea de crear una ordenança que prohibeixi la instal·lació dels refrigeradors dels aparells d'aire condicionat a les façanes dels edificis ja que a part de suposar un gran impacte visual, esdevé ocupació de via pública.

Així doncs, l'acció consistiria en crear una ordenança o incloure a les normes subsidiàries municipals una disposició que reguli la prohibició d'instal·lar aparells de refrigeració dels aires condicionats a les façanes dels edificis. No obstant, aquesta prohibició no afecta a les superfícies particulars descobertes o semidescobertes que estiguin a la vista, ja que són propietats privades en les quals no pot prohibir-se la seva col·locació. És evident que l'impacte visual que provoquen és aproximadament el mateix, però en els casos de les façanes és ocupació de via pública i en els casos dels balcons o terrasses no.

La policia local, l'inspector d'obres o qualsevol altre personal de la corporació que s'estimi oportú, s'hauria d'encarregar de fer una revisió en els edificis del municipi per determinar quins són els casos en què s'ha produït aquesta irregularitat.

Posteriorment, s'avisaria a cada propietari del procediment i del termini concedit per l'administració local per normalitzar aquesta irregularitat i finalment, i en cas de no complir l'esperat, s'obriria un expedient.

**Terminis:** El temps necessari per elaborar d'una ordenança o modificar unes normes subsidiàries oscil·la entorn als 6 mesos.

**Prioritat:** Mitjana

**Sectors involucrats en la seva execució:** ASS.

**Fonts de finançament:** ASS

**Valoració econòmica:** Els cost d'un tècnic de l'Ajuntament o el cost d'una empresa que oscil·laria entre els 2.000 € i els 3.000 €.



## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

#### Acció/projecte:

**Realització d'un estudi d'embelliment del municipi (per reduir un possible impacte visual) en base a les percepcions dels propis residents**

Núm.: 9.1.4.

**Objectiu:** Millorar la qualitat de l'espai urbà mitjançant un estudi sobre l'embelliment municipal.

#### Descripció:

No es té constància de la realització de cap estudi d'aquest tipus. La proposta parteix de la percepció o imatge que transmet el cementiri de cotxes (l'impacte visual) existent a l'entrada del nucli urbà de Son Servera des de la carretera de Sant Llorenç.

Cal tenir en compte que els vehicles, al final de la seva vida útil, només poden ser entregats al Centres Autoritzats de Tractament (CAT), on s'expedeix el certificat de destrucció, un document que garantirà la descontaminació i destrucció del vehicle que servirà per tramitar la seva baixa administrativa. La posada en marxa d'aquest sistema de reutilitzar, quan sigui possible, o reciclar, generaria entre un i dos milions de tones a l'any de residus (bateries, olis, etc) qualificats com a perillosos per l'Unió Europea. Aquesta acció suposarà la pràctica eliminació dels cementiris de cotxes.

Tenint en compte aquesta nova normativa (que en principi va entrar en vigor el febrer de 2004), els centres autoritzats de tractament o de descontaminació garantiràn de manera segura i amb un mínims impacte visual, l'eliminació dels cotxes fora d'ús i a la vegada es reutilitzaran o reciclaran les seves peces.

Fins a l'espera de l'aplicació d'aquesta normativa al cementiri de cotxes de Son Servera, es proposa realitzar un estudi de tots els impactes visuals negatius existents a Son Servera a partir d'un registre realitzat pels propis residents de Son Servera.

Una vegada elaborada la llista "dels impactes visuals", es passaria a l'àrea de medi ambient de l'Ajuntament, per tal de donar possible solució als problemes (o impactes) detectats: si hi ha subvencions per erradicar l'impacte visual, si la solució passa per l'àrea d'urbanisme i no de medi ambient, alternatives o suggerències per anular el problema, etc.

Després es podria fer una memòria anual o cada mig any per tal d'agilitzar el seguiment de l'estudi.

En funció de les coses detectades, una vegada analitzades, es podria crear o elaborar una ordenança municipal contemplant aquests problemes, establint (com a moltes), un règim sancionador en cas d'infracció d'un "impacte visual greu".

**Terminis:** Es faria anualment, o sigui que podria ser un estudi de caràcter permanent.

**Prioritat:** Mitjana

Sectors involucrats en la seva execució: ASS.

Fonts de finançament: ASS

Valoració econòmica: Aquest estudi (o registre) no tindria cap cost econòmic si es dugués a terme des del propi Ajuntament. En cas de dur-ho a terme una empresa, el cost anual oscil·laria entre uns 7.500 – 12.000 €.





## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Acció/projecte:

**Aplicar la normativa de les Normes Subsidiàries en quant a la neteja de solars**

Núm.: 9.1.5.

Objectiu: Executar el que dictamina les normes subsidiàries en relació a la neteja de solars

Descripció:

Les Normes Subsidiàries vigents a l'actualitat daten de 1987. Actualment estan en procés de revisió, tot i que no es coneix amb exactitud quan s'acabaran.

Les Normes de 1987 en el títol referent a ornat i salubritat públic ja determinen que els solars en Sòl Urbà han d'estar tancats, nets de vegetació i sense objectes que hagin esdevingut un residu.

La norma descrita anteriorment no es compleix en la majoria dels casos i aquest és un problema que s'ha detectat des del fòrum de participació. Per tant, l'actuació que es proposa és la de fer complir una normativa que ja existeix en el municipi des de fa molt temps.

Terminis:.. Poder determinar quin és el grau de compliment de la normativa de tots els solars de Son Servera és un procés relativament llarg, ja que el municipi és molt gran. No obstant, aquesta revisió s'hauria de fer en un termini màxim de 9 mesos.

Prioritat: Mitjana

Sectors involucrats en la seva execució: ASS

Fonts de finançament: ASS

Valoració econòmica: Aquesta actuació no té cap cost addicional sinó que pot dur-se a terme a través dels tècnics que ja té l'Ajuntament

## Línia estratègica IX: MILLORAR LA QUALITAT DE L'ESPAI URBÀ

### Programa 9.1.: ANÀLISI DE MESURES DE MILLORA URBANÍSTICA MUNICIPAL

#### Acció/projecte:

Especificar el color dels edificis a les Normes Subsidiàries

Núm.: 9.1.6.

**Objectiu:** Homogeneïtzar el color dels edificis i cases dels nuclis urbans de Son Servera. Seguir un mateix criteri en termes de construcció (donar coherència)

#### Descripció:

Les Normes Subsidiàries assenyalen que “Totes les construccions s'adaptaran, tant com sigui possible, a l'ambient estètic de la zona, procurant no desentonar del conjunt o medi en el qual estiguin situades...”

No obstant, referent al color de les façanes, en el present article només es fa la següent precisió:

“L'Ajuntament podrà denegar la llicència a projectes d'edificis que, per la seva composició, colors o formes, estiguin, al seu judici, notòriament mancats d'harmonia amb l'ambient en què es pretenen situar”.

És a dir, en cap cas s'especifica quins colors s'admeten sinó que deixa a judici de qui sigui competent per concedir o denegar llicències aquest criteri.

Així doncs, seria interessant incorporar en aquest article del text normatiu titulat “Composició de façanes i edificis” els colors que s'admeten en el municipi, ja que hi ha nombrosos casos en què es produeix un gran impacte visual provocat pel color d'alguns edificis.

**Terminis:** El cost temporal és com a mínim de tres mesos, ja que aquesta modificació s'ha d'aprovar pel Ple de l'ajuntament i no pot entrar en vigor fins a la seva publicació en el Butlletí oficial de les Illes Balears (BOIB)

**Prioritat:** Mitjana

**Sectors involucrats en la seva execució:** ASS

**Fonts de finançament:** ASS

**Valoració econòmica:** Aquesta actuació no té cap cost econòmic, a no ser que s'encarregui la redacció d'aquest article a una empresa externa