



AJUNTAMENT
DE FERRERIES

Butlletí d'informació municipal

NÚMERO
14

MAIG 2007
DL. MH-524-2003



Un nou PGOU de futur per a Ferreries

- Es preveuen mesures d'equilibri entre el medi natural i el nucli urbà.
- El sòl industrial es duplica.
- 190 noves places d'aparcament.
- Nous sectors de creixement as Vergers i Sant Bartomeu.
- Nova tipologia de sòl urbà: els hortalts d'oci.

Ajuntament de Ferreries

<http://www.ajferreries.org>

C/ Sant Bartomeu, 55 - 07750 Ferreries

Tel. 971 37 30 03 Fax. 971 15 50 15

A/e: general@ajferreries.org



L'actual pla general està en vigor des de 1986. Des de llavors, s'han fet prop de 30 modificacions puntuals.

El nou pla general defineix les línies mestres per a un futur desenvolupament sostenible de Ferreries

El passat 29 de març, el ple de l'Ajuntament de Ferreries va aprovar, inicialment, el document de revisió del pla general (PGOU) del terme municipal. Aquest pla és un instrument d'ordenació integral de tot el terme municipal, una eina que estableix límits en el territori i les pautes a seguir perquè el desenvolupament futur de Ferreries sigui el més sostenible i integrat en el medi possible, evitant o reduint els impactes que el propi creixement genera.

Amb aquest nou document es disposa, per tant, d'un instrument urbanístic actualitzat que recull totes les normes superiors —com el Pla Territorial Insular (PTI), la Llei d'Espais Naturals o la Llei del Sòl—, així com també els criteris i objectius fixats per part de l'Agenda Local 21, a la vegada que aporta més claredat a l'hora de prendre decisions de caràcter urbanístic-territorial. A partir de la feina feta pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial, també s'incorporen criteris de sostenibilitat, aconseguint un model econòmic més respectuós amb el medi ambient i amb les generacions futures. De fet, un dels objectius estratègics que s'han plantejat a l'hora de revisar

el pla general és potenciar els abundants valors naturals del municipi i la garantia de sostenibilitat en el desenvolupament urbà.

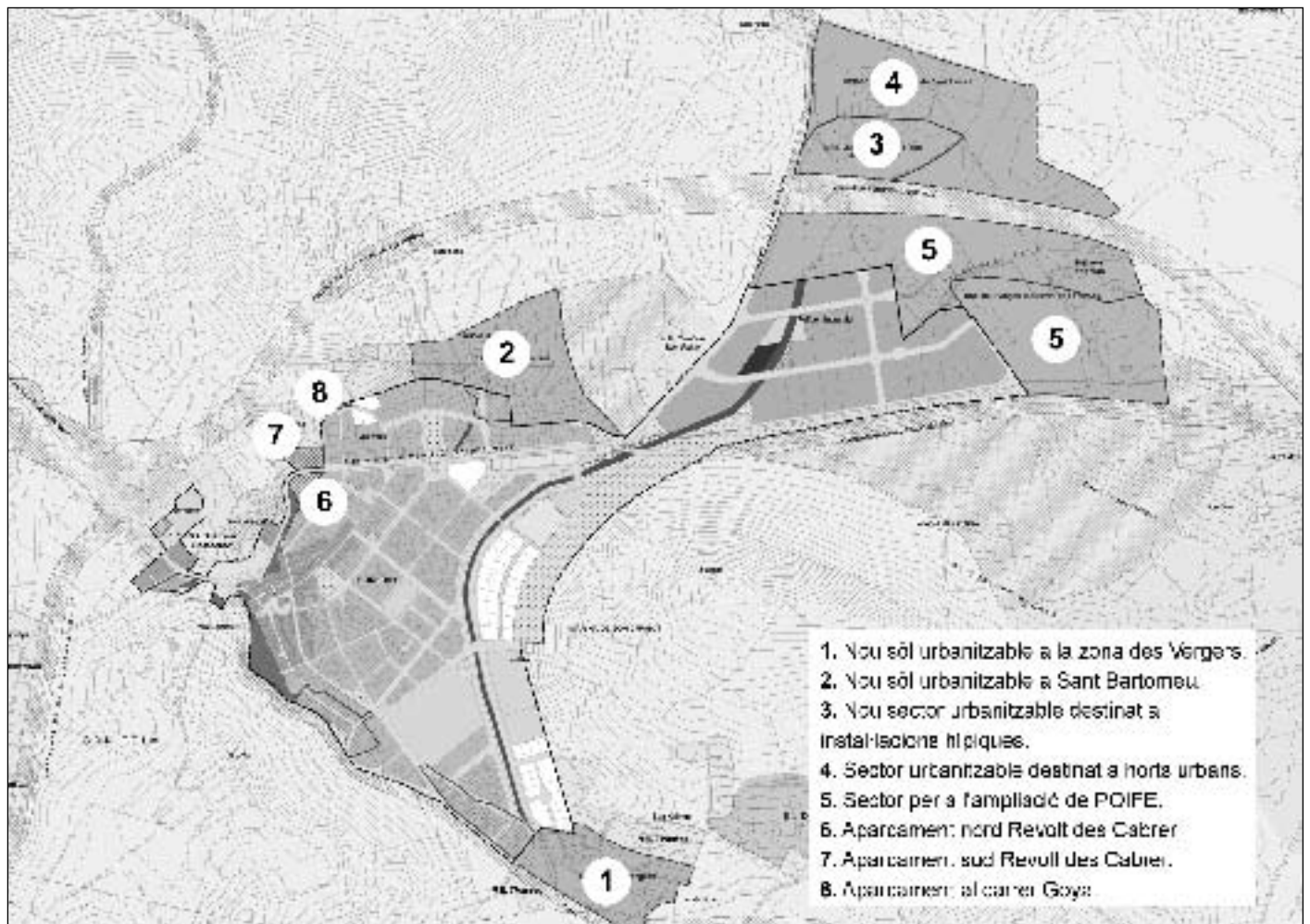
El pla, en vigor des de 1986, ha estat objecte de prop de 30 modificacions puntuals. Amb l'actual revisió, es defineixen les principals línies mestres a seguir per aconseguir tres objectius:

- L'adaptació del model territorial vigent al model territorial proposat pel PTI.
- Ubicar nou creixement urbanístic al municipi que faciliti i abarateixi l'accés a l'habitatge i delimiti espais per a la construcció de pisos de protecció oficial; per al creixement del sòl industrial i de serveis que contribueixi igualment a moderar els preus i a facilitar la sortida del casc antic de diverses indústries que encara es localitzen a la zona residencial i per a la creació d'horts urbans, per tal de substituir aquells horts d'esplai que desapareixen com a conseqüència del creixement dels sectors urbanitzables.
- Aconseguir millores urbanes als sòls ja consolidats, millorant i solucionant els problemes que al llarg dels anys s'han anat detectant en el planejament actual.

El calendari de la tramitació

- 30 de setembre de 2004. El ple municipal aprova contractar els treballs per a la revisió del PGOU.
- 21 de desembre de 2004. Contractació de la redacció del pla a l'equip tècnic Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial
- 9 de febrer de 2006. S'aprova el document d'Avanç de la Revisió del PGOU i s'obre un primer període per a la presentació de suggeriments.
- 29 de març de 2007. Aprovació inicial del nou PGOU per part del ple de l'Ajuntament.
- 24 d'abril de 2007. El Butlletí Oficial de les Illes Balears publica l'acord del ple de l'Ajuntament. S'obre un tràmit d'informació pública durant el termini de 45 dies per tal que les persones interessades puguin examinar l'expedient i presentar les al·legacions que considerin adients. Una vegada s'hagin estudiat i valorat les al·legacions que finalment es presentin, el ple de l'Ajuntament aprovarà provisionalment el document de revisió i remetrà l'expedient al Consell Insular de Menorca per a la seva aprovació definitiva.

Ja pots consultar tota la informació del document de revisió del nou pla general a través de la web: www.ajferrerries.org



1. Els sistemes naturals i agraris

Es preserva l'equilibri entre el medi natural i els nuclis urbans

Ferrerries és un poble que ha conservat els seus sistemes agraris i naturals. El resultat és un municipi en el qual la relació entre el medi natural i els nuclis urbans és molt equilibrada, un valor que es pretén preservar amb l'actual revisió del planejament.

El document preveu:

- Mantenir i protegir els Sistemes Naturals i Agraris.
- Prohibir l'ús d'habitatge a tot el sòl rústic, independentment de la superfície de la finca on es vulguin ubicar.
- Incorporar noves figures de protecció:

Àrees de Prevenció de Riscos (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT).

- Important és també la incorporació dels LIC (Llocs d'Interès Comunitari) i les ZEPA (Zones d'Especial Protecció per a les Aus).
- S'incorpora el contingut i les determinacions incloses als Plans Especials ja aprovats de les ANEI 3 "Dels Al·locs a Fornells" i 13 "De Binigaus a Cala Mitjana".
- Es qualifiquen com a equipament en sòl rústic les tres instal·lacions hípiques existents, així com el càmping de s'Atalaia i les antigues instal·lacions militars de l'Enclusa (equipament recreatiu).

2. Creixement industrial

Es duplica l'actual capacitat de sòl industrial a POIFE

El document de revisió preveu sòl industrial suficient perquè aquest sector estratègic per a l'economia del poble, no només no quedi ofegat en els propers anys, sinó que ofereixi la possibilitat d'abaratir els preus dels solars, facilitant, d'aquesta forma, la progressiva instal·lació de les petites indústries que encara es troben ubicades dintre del casc urbà de Ferrerries. L'objectiu és disposar de sòl suficient perquè Ferrerries pugui continuar amb una divisió per sectors econòmics suficientment equilibrada.

La proposta passa per duplicar la capacitat del sòl industrial existent a l'actualitat amb la delimitació de 164.573 m² de sòl urbanitzable localitzat a continuació i entorn del polígon existent.

El sector es desenvoluparà en dues fases que es realitzaran a mesura que es vagi necessitant nou sòl industrial. Aquestes dues fases són:

- 1a fase, situada al costat de la carretera de Maó Me-1 i a l'est del polígon actual, entre aquest i el sòl rústic protegit, amb una superfície aproximada de 60.000 m².



La III fase de POIFE ocuparà 164.573 m²

- 2a fase, situada al nord del polígon actual i de l'esmentada 1a fase, fins al límit de la zona de protecció de la nova variant de la Me-1, amb una superfície aproximada de 104.500 m².

A la nova zona industrial es preveuen els mateixos usos i ordenances que els previstos al polígon existent.

3. Creixement residencial

Es preveuen dues zones de creixement per a 256 habitatges

La solució adoptada a l'hora de definir el nou creixement residencial passa per assumir el màxim de població que el PTI permet per a Ferreries fins a l'any 2013, és a dir 768 persones que, en la proporció de 3 persones per habitatge, donen un creixement màxim de 256 nous habitatges. D'aquests, 103 (un 40% del total) estaran reservats per a habitatges de protecció oficial.

En total es classifica com a nou sòl urbanitzable residencial una superfície de 90.723 m². Aquesta superfície es localitza a dues zones, una al sud

del nucli que dóna sortida i rematada a la zona del torrent i les Moreres (es Vergers), i una altra al nord a la zona darrera de l'actual Villa Pepa, concretament a Sant Bartomeu, incloent el pujol vora la rotonda que podria quedar com a zona verda. Amb aquestes localitzacions es dóna un tancament més coherent al límit sud del casc urbà, solucionant la connexió i accés des de la carretera des Migjorn; i, per altra banda, a la zona nord es continua amb el desenvolupament del poble ja iniciat a la zona de Villa Pepa.



40 del 99 habitatges d'aquesta zona seran de protecció oficial.



El sector de Sant Bartomeu ocuparà 52.300 m².

Es Vergers

Situació: Al sud-est del nucli de Ferreries, a la sortida del poble cap Es Migjorn Gran, al costat nord de la carretera Me-20.

Superfície: 38.423 m².

Ús principal: Residencial unifamiliar i plurifamiliar.

Capacitat total: 99 habitatges

Habitatges protegits: 40 habitatges

Espais lliures públics: 3.840 m².

Viari (incloent peatonal): 8.645 m².

Aparcaments: 3.075 m².

Sant Bartomeu

Situació: Sector situat al nord del nucli urbà, devora el sector de Villa Pepa i al sud de la nova variant de la carretera general.

Superfície: 52.300 m².

Ús principal: Residencial unifamiliar i plurifamiliar.

Capacitat total: 157 habitatges

Habitatges protegits: 63 habitatges

Espais lliures públics: 12.948 m².

Viari (incloent peatonal): 6.800 m².

Aparcaments: 4.445 m².

4. Equipaments i infraestructures

Es crea una nova tipologia de sòl urbà: els hortalers d'oci

En aquest apartat, s'ha aprofitat l'oportunitat de la revisió del planejament general per aconseguir tota una sèrie d'equipaments que són necessaris per als propers anys:

- Es pretenen aconseguir els espais necessaris per dotar el poble d'un seguit d'infraestructures que ara no existeixen o que estan quedant petites per les necessitats futures, com ara l'ampliació de les oficines de l'Ajuntament, la creació de noves zones d'aparcament a POIFE o definir una ubicació per a una subestació elèctrica que resolgui el futur energètic del municipi per als futurs anys.

- Es classifica un nou sector urbanitzable destinat a instal·lacions hípiques.

- Es classifica un nou sector urbanitzable destinat a hortalers urbans d'oci. Aquesta nova tipologia de sòl urbà està pensada per donar cabuda a les noves demandes sorgides d'una societat que cada vegada dóna més importància a l'oci. A Ferreries, hi ha una tradició, molt arrelada a les darreres dècades, basada en l'existència d'hortals de reduïdes dimensions situats al sòl rústic proper al poble. Amb la creació d'una zona d'hortals urbans, es dóna continuïtat a aquesta activitat agrària no professional amb edificacions de fins a 40 m², sense que arribin a tenir la condició d'habitatges, però afavorint aquesta funció d'oci que significa poder gaudir d'aquests petits hortalers els caps de setmana.

La necessitat del canvi d'ubicació de les instal·lacions hípiques i de la creació d'hortals urbans són conseqüència, en part, del propi creixement del sòl urbà del poble de Ferreries, el qual ocuparà amb els nous sòls urbanitzables residencials i industrials bona part dels terrenys destinats a l'actualitat a aquestes finalitats. Concretament, es produirà una pèrdua d'aquest tipus de sòl a la zona de Tirassec i al costat de POIFE.



Es reserva sòl per traslladar el club hípic a la zona de POIFE.

Equipament hípic

Situació: Al nord de la nova variant de la carretera general i al costat de la futura ampliació de POIFE.

Superfície: 29.405 m².

En aquest sector s'admetran instal·lacions relacionades amb el club hípic: estables, quadres, magatzems, pistes de doma o entrenament, etc.

Hortalers urbans

Situació: Al nord de la carretera general i al costat del sòl reservat per a equipaments hípics.

Superfície: 94.132 m².

Capacitat total: Entre 80 i 100 hortalers d'entre 800 i 1.000 m². Es permetran edificacions de fins a 40 m².

4. Millores urbanes

Es reserva espai per a tres zones d'aparcaments



Un dels aparcaments està previst al final del carrer Torrentet.



As Revolt des Cabrer es crea un aparcament per a 100 cotxes.

1. Nous aparcaments. Es qualifiquen diversos solars per crear zones d'aparcament i facilitar, així, l'accés dels vianants al centre:

- Aparcament des Revolt des Cabrer, al sud de la carretera general, al final del carrer des Torrentet. Amb una capacitat de 75 cotxes.
- Aparcament des Revolt des Cabrer, al nord de la carretera general, amb unes 100 places.
- Aparcament del carrer Goya, amb un màxim de 15 places d'aparcament.

2. Places d'aparcaments privats. Per a les edificacions que es construiran a les noves zones urbanitzables, s'estableix l'obligatorietat de construir, com a mínim, un aparcament per unitat d'habitatge a l'interior del solar.

3. Reordenació de la zona Son Telm/ carrer del Camp. Es fa una reordenació dels espais d'aquesta zona que ja era urbanitzable. Es preserva la zona de més vegetació i es concentren les futures edificacions en el carrer del Camp. Es permet una alçada de planta baixa i un pis i, en total, s'hi podran construir 8 habitatges.

4. Zona verda. Es crea un nou espai verd que abraça el pujol situat al costat de la rodona d'accés al poble i al camí de Sant Patrici.

5. Paràmetres edificatoris. Es modificaran pa-

ràmetres edificatoris i normatius per resoldre els problemes detectats al llarg d'aquests anys d'aplicació del pla actualment vigent.

6. Mesures ambientals. El nou planejament incorpora a la normativa mesures ambientals que redueixin els impactes provocats per les tasques d'edificació i urbanització i, alhora, millorar la gestió dels recursos naturals. S'hauran d'incorporar mesures com ara:

- Potenciar l'estalvi d'aigua i l'ús d'aigües depurades per a determinats usos, etc.
- Fomentar l'ús racional d'energia, potenciant energies alternatives i pautes de baix consum.
- Fomentar el reciclatge i la minimització de residus.



En el carrer del Camp s'hi podran construir 8 habitatges.

Ferrerries s'envolta d'espais públics amb la compra dels cims de s'Ermita, s'Enclusa i Santa Àgueda

El present mandat municipal finalitza amb importants acords pel que fa a la compra de destacats espais naturals del terme de Ferrerries per part de diferents administracions. Per una banda, el Consell Insular de Menorca va anunciar a principis de gener l'acord d'adquisició de la finca de Santa Àgueda i, durant el mes d'abril, es van fer públi-

ques les compres de s'Enclusa per part del Ministeri de Medi Ambient i de la marina de s'Ermita per part del Govern de les Illes Balears. Es tracta de tres importants acords que obren les portes a noves possibilitats de poder gaudir d'aquests espais, sempre a partir del treball conjunt de les diferents administracions.



S'Ermita:

Propietat de la família Dameto Squella, els terrenys de s'Ermita han passat a mans del Govern de les Illes Balears gràcies a la compra per part de l'empresa pública Espais de Natura. En total, s'han adquirit prop de 15 hectàrees de terreny per un import de 300.000 €.

Espais de Natura i l'Ajuntament de Ferrerries tenen previst firmar properament un conveni de col·laboració per potenciar l'ús d'aquest nou espai públic que destaca pel seu alt valor ecològic. De fet, aquesta muntanya és un dels elements físics que millor caracteritza el paisatge natural que envolta el poble de Ferrerries amb un important valor paisatgístic i natural, a més de ser un punt de biodiversitat destacat a l'illa.



S'Enclusa:

Els terrenys que durant 29 anys van acollir una base militar americana es convertiran, a partir de l'estiu de 2008, en seu del centre d'interpretació de la Reserva de Biosfera. Així ho va anunciar el president de la Fundació Biodiversitat del Ministeri de Medi Ambient, Antonio Serrano, durant la seva visita a l'illa el passat dia 3 d'abril, per donar a conèixer els detalls de l'acord de compra de s'Enclusa per un import total de 350.00 €.

A partir d'ara, el Govern central, com a titular d'aquests terrenys, i el Consell Insular de Menorca, que gestionarà els futurs usos de s'Enclusa, treballaran en l'elaboració d'un pla d'usos on s'hauran de concretar quin tipus d'instal·lacions tindran aco-



Santa Àgueda:

El passat mes de gener, el Consell Insular de Menorca i la família propietària de la finca de Santa Àgueda van signar l'acord de compra de 432.103 m² de terreny on es troben les runes d'un notable castell refugi d'època islàmica. L'import total de la compra va ser de 648.154,50 €, dels quals la Caixa de Balears "Sa Nostra" s'ha compromès a aportar 150.000 €, amb motiu del seu 125è aniversari.

Donada la manca de fonts documentals sobre l'edat mitjana, l'extens recinte de la fortalesa esdevé el més important jaciment arqueològic medieval, font històrica indispensable per conèixer el nostre passat.

El dia 23 d'abril, el ple del Consell Insular aprovà el pla d'usos de la zona.