

## AJUNTAMENT DE FERRERIES



### REVISIÓ DEL PGOU I ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR MEMÒRIA DE GESTIÓ - APROVACIÓ PROVISIONAL



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Abril 2011

## Índex de continguts

0. INTRODUCCIÓ.....	2
1. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.....	3
1.1 El Pla com instrument d'ordenació urbanística.....	3
1.2 Desenvolupament, execució i gestió del pla.....	4
1.3 Els àmbits d'actuació.....	5
1.3.1 Unitats d'actuació en sòl urbà.....	5
1.3.2 Sectors de sòl urbanitzable.....	5
1.4 L'equidistribució de càrregues i beneficis en el sòl urbanitzable.....	7
1.4.1 Determinació dels coeficients de zona.....	8
1.4.2 Determinació dels coeficients de sector.....	9
1.4.3 Determinació dels coeficients d'homogeneïtzació.....	11
1.4.4 Determinació de l'Aprofitament mitjà.....	12
2. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.....	13
2.1 INTRODUCCIÓ.....	13
2.1.1 Àmbit i objectius.....	13
2.1.2 Obligatorietat.....	14
2.1.3 Contingut.....	14
2.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	15
2.2.1 Dimensions físiques i econòmiques.....	15
2.2.2 L'estimació dels costos de les actuacions.....	15
2.2.3 Responsabilitat de les inversions.....	16
2.2.4 Estimació de la viabilitat de les actuacions urbanístiques.....	17
2.2.5 El preu d'adquisició del sòl.....	20
2.3 LA CAPACITAT D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT.....	21
2.3.1 Estructura i tendències de la hisenda municipal.....	21
2.3.2 Estalvi net i solvència econòmica i financera.....	22
2.3.3 Càrrega financera.....	22
2.4 ESQUEMA DE FINANÇAMENT.....	23
2.4.1 Viabilitat de la inversió municipal.....	23
3. EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	24
3.1 EMMARCAMENT GENERAL.....	24
3.2 CONTINGUT.....	24
3.3 TIPUS D'ACIONS.....	24
3.4 ACCIONS A CADA QUADRIENNI.....	24
3.4.1 Accions en execució.....	24
3.4.2 Accions previstes per al primer quadrienni (2012-2015).....	25
3.4.3 Accions previstes per al segon quadrienni (2016-2019).....	25
3.5 PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	26
ANNEX 1: FITXES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	27

## 0. INTRODUCCIÓ

La Memòria de Gestió recull les propostes d'ordenació contingudes en la Revisió del Pla General així com la seva programació en el temps i els seus costos.

L'esmentada programació, es realitza a partir de l'enfocament i perspectiva de la seva execució, identificant-se les diverses actuacions necessàries per a la seva materialització, seleccionant i ordenant-les en el temps i amb assignació dels corresponents agents actuants.

La Memòria de Gestió és part substancial de la pròpia Revisió del Pla i no un document independent; és per això que, s'aborda conjuntament el Programa d'Actuació i l'Estudi Econòmic – Financer que prescriuen la Llei del Sòl, i se supera la dualitat d'ambdós documents, que estan indefectiblement lligats, per la qual cosa s'agrupa en aquest únic document tot allò que es refereixi a la necessària gestió del Pla i facilitarà i racionalitzarà la comprensió del Pla i el seu futur desenvolupament.

El procés de planejament urbanístic de Ferreries va arribar, amb el Document d'Avanç, a un estat de concreció molt afinat des del punt de vista del disseny de les peces, de la seva valoració, qualificació i paper en el conjunt de proposta global de la Revisió del Pla.

Posteriorment, en el període transcorregut des de l'exposició de l'Avanç, s'han aportat una sèrie de suggeriments basats en aquest document, que han anat perfilant i definint de forma definitiva diversos àmbits del terme, amb el que podem considerar que actualment Ferreries compte amb una proposta de planejament detallada i completa, que pren forma en aquest nou document de pla general.

Alguns d'aquests àmbits suposen a més actuacions heretades que s'havien iniciat amb anterioritat a la redacció del document de l'Aprovació Inicial, però que aquest document recull i les fa seves, passant d'aquesta manera a formar part de la proposta del mateix.

Aquesta situació ha estat idònia per a abordar els treballs de planejament des de la perspectiva de l'estratègia d'execució, això és, del com, quan i per qui, es realitza cadascuna de les actuacions proposades, donant al mateix temps una visió conjunta de la gestió que se sintetitza en el Programa d'Actuació.

Procedint d'aquesta manera, s'arriben a diversos objectius. Per una banda, es valora l'abast i viabilitat de la proposta del Pla, tant en termes econòmics com de durada en el temps. D'altra banda, ha permès redactar el document d'Aprovació Inicial amb les majors garanties de realisme i racionalitat, donant una visió de conjunt tant de la futura execució del pla, com dels seus costos i de la repercussió dels mateixos.

## 1. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

### 1.1 El Pla com instrument d'ordenació urbanística

El desenvolupament del present Pla General correspon a l'Ajuntament de Ferreries amb l'aportació de particulars, associacions, col·lectius, partits, col·legis professionals i d'altres Administracions en els termes previst per la legislació vigent d'aplicació.

La revisió del Pla General i la seva adaptació al PTI ha de realitzar-se amb criteris generals, establint els condicionants i determinacions pròpies del seu rang, donant èmfasi a la seva funció principal d'establir límits físics en el territori i delimitar el marc sostenible del funcionament del poble actual que es transforma i creix, així com donar les pautes per al desenvolupament del Ferreries del futur i per que aquest desenvolupament sigui el més sostenible i integrat amb el medi possible, evitant o minvant els impactes que el propi creixement genera.

Igualment és important dotar a les determinacions del Pla de la necessària flexibilitat per a adaptar-se a la gestió de diferents actuacions i intervencions, tant públiques com privades; la necessitat de les quals, oportunitat, o urgència no serà possible preveure completament en el moment de la redacció de la Revisió del Pla.

El plantejament de la gestió de les Unitats d'Actuació i dels sectors de Sòls Urbanitzables, s'emmarquen en la sistemàtica derivada de la legislació urbanística vigent, però adaptant-la a la lògica estructural de Ferreries i a la dinàmica de promoció immobiliària i necessitats d'habitatges i equipaments públics previsible en la conjuntura actual.

Es facilita, des de la pròpia concepció del Pla, la tramitació del planejament de desenvolupament: Plans parcials, Estudis de Detall, i instruments d'execució: projectes d'urbanització, d'expropiació, de reparcel·lació, etc.

Les determinacions d'aquest planejament estan orientades a la informatització del Pla, amb la finalitat d'aconseguir un document viu i actualitzable, tant en les determinacions alfanumèriques (quantitatives o normatives) com i sobretot en les gràfiques i planimètriques, que es gestionen mitjançant un Sistema d'Informació Geogràfica, fàcilment accessible per a tothom i que pot aprofitar fins i tot les grans avantatges de difusió que ofereix la xarxa Internet.

Com ja queda dit, tan la realització com la futura gestió del Pla es planteja de forma que sigui compatible amb la seva incorporació a un Sistema d'Informació Geogràfica que combini les bases de dades alfanumèriques amb el traçat de la ciutat i pugui donar pas a la creació d'un Sistema de Gestió Urbanística Integral que serveixi de suport als serveis tècnics municipals per a l'exercici de les seves funcions en la futura aplicació del planejament.

Igualment és convenient avaluar les propostes del planejament vigent sobre la base d'uns criteris de viabilitat econòmica. S'estimen els costos generals i la inversió necessària per a la realització de les diferents actuacions residencials, d'equipaments, industrials, etc. incloent l'execució de les infraestructures i equipaments a realitzar, així com la planificació de la seva viabilitat.

Finalment s'haurà de tractar d'establir, en paral·lel a la formulació del Pla, un clima de confiança, seguretat i cooperació entre les distintes institucions, que faciliti i impulsi la decidida col·laboració amb la iniciativa privada, d'acord amb el projecte de poble proposat.

La preocupació pel medi ambient es reflecteix en la integració de les consideracions ambientals en tota l'elaboració del Pla, plantejant com un dels seus objectius estratègics la potenciació dels abundants valors naturals del municipi i la garantia de la sostenibilitat en el desenvolupament urbà.

D'altra banda és necessari propiciar la col·laboració entre el sector públic i privat en el desenvolupament i promoció de sòl mitjançant la signatura d'acords estratègics i convenis urbanístics concrets.

Per a superar l'actual situació del Pla anterior, amb múltiples modificacions puntuals posteriors, s'haurà de disposar d'un marc de planejament estable i operatiu que quedi reflectit en una documentació fàcil de manejar amb la incorporació dels suports digitals adequats i de les modificacions que s'han produït, donant cabuda i coherència, en la mesura que sigui possible, al conjunt de decisions que s'han vingut prenent en aquesta dècada.

## 1.2 Desenvolupament, execució i gestió del pla

El desenvolupament, execució i gestió del Pla es realitzarà sempre en els àmbits previstos a aquest efecte pel mateix.

Es consideren **instruments de desenvolupament** del Pla General els destinats a completar o detallar l'ordenació i les determinacions contingudes en el mateix per a zones o aspectes determinats.

Tindran la consideració d'instruments de desenvolupament del Pla General els següents:

- Plans Parcials, en Sòl Urbanitzable
- Plans Especials, en qualsevol classe de sòl
- Estudi de detall, en Sòl Urbà

Es consideren **instruments d'execució** del Pla General els destinats al desenvolupament de totes les determinacions del planejament quant a obres d'urbanització, a la divisió simultània o successiva dels terrenys en dos o més parts i l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per a la seva nova divisió ajustada a les determinacions del Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats i a l'Administració en proporció als seus respectius drets.

Tindran la consideració d'instruments d'execució del Pla General els següents:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Parcel·lació
- Projecte de Reparcel·lació
- Projecte d'Expropiació

Es consideren **instruments de gestió** per a l'execució del Pla General i el seu planejament de desenvolupament, i d'acord amb les determinacions del mateix per als diferents àmbits d'actuació, algun dels sistemes d'actuació establerts en la Llei.

Tindran la consideració d'instruments de gestió del Pla General els següents:

- Sistema de Compensació
- Sistema de Cooperació
- Sistema d'Expropiació

### 1.3 Els àmbits d'actuació

Els àmbits delimitats pel pla General per al seu desenvolupament, execució i gestió són els següents:

#### 1.3.1 Unitats d'actuació en sòl urbà

S'entendrà per Unitats d'Actuació (U.A.) l'àmbit de Sòl Urbà sobre el qual es preveu la realització d'operacions urbanístiques de desenvolupament, execució o gestió abans que els terrenys aconseguixin la condició de solar o allà on sigui necessari actuar per a realitzar millores urbanes.

Els requisits establerts per a cadascuna de les Unitats d'Actuació queden definits a l'Annex 1: "Fitxes de les Actuacions Urbanístiques" de la present Memòria de Gestió i tenen el caràcter de normativa d'obligat compliment per al desenvolupament de les mateixes.

Les Unitats d'Actuació al sòl urbà previstes per a aquesta Revisió del Pla General són:

Nom	Localització
UA-01	M <sup>a</sup> Àngels Cardona / Crtra. des Migjorn
UA-02	Carrer Villa Pepa
UA-03	Carrer Lepant/ Plaça Menorca/ Cra. Migjorn
UA-04	Son Tem / Carrer del Camp
UA-05	Revolt des Cabrer, sud de la Me-1
UA-06	Revolt des Cabrer, nord de la Me-1
UA-07	Carrer Goya, aparcament
UA-08	Plaça Joan Carles I

#### 1.3.2 Sectors de sòl urbanitzable

Els requisits establerts per a cadascun dels Plans Parcial que regularan els diferents sectors de sòl urbanitzable que defineix el pla, queden recollits a l'Annex 1: "Fitxes de les Actuacions Urbanístiques" de la present Memòria de Gestió, i tenen el caràcter de normativa d'obligat compliment per al desenvolupament dels esmentats sectors de sòl urbanitzable.

S'han delimitat cinc nous sectors de sòls urbanitzable a desenvolupar mitjançant els corresponents plans parcials, als quals s'ha d'afegir el sector urbanitzable URB-01 que es troba en fase d'execució; els àmbits a ordenar mitjançant pla parcial són:

Nom	Localització
URB-01	Cala Galdana (en execució)
URB-02	Sant Bartomeu
URB-03	Es Vergers
URB-04	Polígon Industrial POIFE Fase III
URB-05	Camí de Sant Patrici (equipament esportiu)
URB-06	Camí de Sant Patrici (horts urbans)

**QUADRE RESUM D'ACTUACIONS****En Urbà:**

UNITATS D'ACTUACIÓ		SUPERF.	HABITATGES	EDIFICAB. BRUTA	SOSTRE	ESP AIS LLIURES	EQUIPA MENTS
		m <sup>2</sup>	núm. Max.	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
UA-01	M <sup>a</sup> Àngels Cardona	11.564	184	1,80	20.815	0	0
UA-02	Carrer Villa Pepa	3.965	60	0,95	3.800	0	0
UA-03	c. Lepant / Plaça Menorca / crtra. Migjorn	9.105	156	1,50	14.126	0	0
UA-04	Carrer des Camp	3.821	8	0,37	1.406	396	0
UA-05	Revolt des Caber, sud Me-1	1.978	-	-	-	-	-
UA-06	Revolt des Caber, nord Me-1	2.532	-	-	-	-	-
UA-07	Carrer Goya, aparcament	204	-	-	-	-	-
UA-08	Plaça Joan Carles I	3.205	42	1,58	5.064	665	0
<b>TOTAL ACTUACIONS URBANES</b>		<b>36.374</b>	<b>450</b>		<b>45.211</b>	<b>1.061</b>	<b>0</b>

**En urbanitzable:**

URBANITZABLES		SUPERFÍCIE	DENSITAT	HABITATGES	EDIFIC.	SOSTRE	ESP AIS LLIURES	EQUIPA MENTS
		m <sup>2</sup>	Habitatges/ ha	núm. Max.	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
URB-01	Cala Galdana	26.013	7,30	19	0,20	5.507	3.902	1.567
URB-02	Sant Bartomeu	52.300	30,00	157	0,75	39.900	12.948	4.185
URB-03	Es Vergers	38.423	25,76	99	0,75	28.817	3.840	3.170
URB-04	POIFE III	162.613	0	0	1,03	168.465	16.262	6.504
URB-05	C. S. Patrici (esportiu)	29.405	0	0	0,22	6.415	8.944	1.200
URB-06	C. S. Patrici (horts urbans)	94.132	0	0	0,05	3.953	16.022	3.766
<b>TOTAL SÒL URBANITZABLE</b>		<b>402.886</b>		<b>275</b>		<b>253.057</b>	<b>61.918</b>	<b>20.392</b>

\* Són places residencials prèvies i existents a l'aprovació del PTI

ACTUACIONS	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE	ESP AIS LLIURES	EQUIPAMENTS
TOTAL ACTUACIONS A SÒL URBÀ	36.374	450	45.211	1.061	---
TOTAL SÒL URBANITZABLE	402.886	275	253.057	61.918	20.392
<b>TOTAL ACTUACIONS</b>	<b>439.260</b>	<b>725</b>	<b>298.268</b>	<b>62.979</b>	<b>20.392</b>



#### 1.4 L'equidistribució de càrregues i beneficis en el sòl urbanitzable

Per tal de poder establir els diferents aprofitaments de cada un dels sòls urbanitzables contemplats en el PGOU, i la posterior equidistribució de càrregues i beneficis, haurem d'homogeneïtzar els diferents sectors urbanitzables; el present Pla contempla els següents sòls urbanitzables:

Sector	Nom	Tipus d'ordenació	Quadrienni
URB-01	Cala Galdana	Unifamiliar turístic	En execució
URB-02	Sant Bartomeu	Plurifamiliar i unifamiliar	Primer
URB-03	Es Vergers	Plurifamiliar i unifamiliar	Primer
URB-04	POIFE III	Industrial	Primer
URB-05	C. S. Patrici (esportiu)	Equipament esportiu	Segon
URB-06	C. S. Patrici (horts urbans)	Horts urbans	Segon

Tot i això, el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis, a partir de l'Aprofitament Mitjà de cada sector, només es realitzarà a partir dels cinc darrers (s'exclou l'URB-01 de Cala Galdana, per què a hores d'ara ja es troba en fase d'execució (aprovat el pla parcial inicial i provisionalment i elaborant-se el projecte d'urbanització) i se suposa que ja va realitzar l'esmentada equidistribució en el seu moment, segons el pla general del qual provenia.

Per al càlcul dels diferents coeficients aplicables per a l'homogeneïtzació de les edificabilitats que resulten dels diferents usos globals assignats a cada sector, utilitzarem com a criteri el que establím a continuació.

D'aquesta manera s'indiquen les circumstàncies urbanístiques que s'han de considerar en cada cas per a poder comparar els rendiments urbanístics dels diferents sectors i zones.

Als efectes de poder fixar l'aprofitament mitjà de la superfície total dels sòl urbanitzable i de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable de cada quadrienni i d'homogeneïtzar els usos segons els seus valors relatius s'estableix:

- Per a cada zona, un coeficient mitjançant el qual s'expressa el valor que el Pla General atribueix a cada ús global en relació als altres; aquest paràmetre serà anomenat **coeficient de zona**.
- Per a cada sector, un coeficient mitjançant el qual es reflecteixen globalment les diferències existents entre els diferents sectors, determinades per les valoracions subjectives de les següents circumstàncies:
  - α) Situació envers els Sistemes generals, comunicacions i altres elements urbans significatius.
  - β) Característiques del sòl i la topografia i la seva influència en el cost d'urbanització i edificació.
  - χ) Altres circumstàncies d'ordre estratègic, segons les propostes funcionals del Pla que puguin incrementar o minvar el valor del sector.

A aquest coeficient el denominarem **coeficient de sector**.



### 1.4.1 Determinació dels coeficients de zona

Per a realitzar aquestes valoracions el Pla s'ha basat en el resultat de l'estudi de mercat de la Ponència Tècnica de valoracions cadastrals, o millor dit, en les dades que aquest estudi de mercat ha donat com a resultat dels valors de repercussió mitjans de cada zona fiscal, reflectits a la ponència tècnica mitjançant un coeficient que s'aplica al M.B.R. o Mòdul Bàsic de Repercussió per al terme municipal. Aquest coeficient per als diferents usos que reflecteixen les normes tècniques de valoració cadastral, estableix una primera ponderació relativa entre els diferents usos del mateix polígon fiscal, de tal forma que tenen un coeficient més alt aquells usos que generen majors aprofitaments.

L'origen d'aquests coeficients ve donat per la determinació del valor del sòl per aplicació del mètode residual en funció dels valors de venda dels productes immobiliaris de cada un dels usos, per la qual cosa, aquesta metodologia es considera perfectament vàlida des del punt de vista lògic i de la coherència a l'hora d'establir els valors de mercat de cada tipus d'us previst en el pla. D'aquesta manera es poden establir diferents coeficients que relacionen el valor relatiu d'uns usos respecte dels altres.

A partir d'aquests paràmetres s'han obtingut els següents coeficients per a cada un dels usos genèrics (Residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar, residencial a zones turístiques, hotelier, industrial general, industrial per a activitats de la construcció i equipaments) que preveu el pla:

ÚS PREVIST	COEFICIENTS
Residencial Unifamiliar	0,4356
Residencial Plurifamiliar	0,3982
Residencial Turístic	0,6321
Industrial general	0,2986
Equipaments	0,2496
Equipaments esportius	0,2251
Horts urbans	0,5875*

\*El valor del coeficient de zona dels horts urbans sembla anormalment alt, donat que en aquest ús genèric, el valor dels aprofitaments no es basa en l'edificabilitat, com en els altres casos, sinó en el valor més intangible que significa l'ús lúdic dels terrenys, on per definició no hi ha aprofitaments econòmics, per la qual cosa, quan aquest valor del terreny és repercuteix sobre la petita edificabilitat que hi ha, el valor d'aquesta esdevé molt alt.

Tal com marca l'article 31.7 del Reglament de Planejament, els valors anteriors s'han referenciat a la unitat, amb la qual cosa queden en un rang que va de 0 a 1, essent el major valor el que correspon a l'ús terciari equiparat a 1 i a partir d'aquests es referencia tota la resta; els resultats obtinguts, i per tant els **coeficients de zona** que utilitzarem per al càlcul de l'aprofitament mitjà són els que es mostren a la següent taula:

ZONA	COEFICIENTS DE ZONA
Residencial Unifamiliar	0,689
Residencial Plurifamiliar	0,630
Residencial Turístic	1,000
Industrial general	0,472
Equipaments	0,395
Equipaments esportius	0,356
Horts urbans	0,929

#### 1.4.2 Determinació dels coeficients de sector.

El coeficient de sector expressa les rendibilitats diferencials imputables a la posició i situació de cada sector en el territori i té en compte la seva relació amb els elements estructurants del territori, les característiques del sòl, tant geològiques com topogràfiques i la seva incidència en el cost i dificultat de la urbanització i de l'edificació, i sobretot, l'estratègia funcional que resulta de les directrius que determina el Pla General.

Com a referència base s'ha establert el coeficient del sector urbanitzable URB-02 de Sant Bartomeu i a partir d'aquest i per comparació directa amb l'esmentat sector, s'han calculat els coeficients de la resta.

Com ja ha quedat explicat, els sectors urbanitzables en execució o als quals només resta ser recepcionats no són tinguts en compte a l'hora de calcular els coeficients de sector, ja que aquest va ésser tingut en compte a la darrera revisió del planejament, per la qual cosa ha quedat exclòs l'URB-01 de Cala Galdana.

A continuació s'expressa la justificació de cada un dels coeficients de sectors adoptats a les presents normes:

#### URB-02 Sant Bartomeu

<b>Situació</b>	Situat al nord de la zona urbana, a prop del centre de la ciutat i amb forma compacta.	
<b>Topografia</b>	La meitat dels terrenys són plans però l'altra meitat té una zona amb prou desnivell, amb més dificultats d'urbanització	
<b>Valor estratègic</b>	Valor urbanístic alt en l'estratègia funcional del Pla, molt ben comunicat amb els sistemes generals urbans.	
<b>Coeficient del sector</b>		<b>0,3452</b>

**URB-03 es Vergers**

<b>Situació</b>	Situat al sud de la zona urbana, molt ben comunicat amb els accessos al poble i els equipaments educatius.	
<b>Topografia</b>	Terrenys majoritàriament plans amb despeses d'urbanització normals.	
<b>Valor estratègic</b>	Valor urbanístic alt en l'estratègia funcional del Pla.	
<b>Coefficient del sector</b>		<b>0,3573</b>

**URB-04 Polígon Industrial POIFE III**

<b>Situació</b>	Situat a l'est de la zona industrial urbana, com a continuació d'ella mateixa, molt ben comunicat amb els accessos al poble i la carretera general i la nova variant	
<b>Topografia</b>	Terrenys plans amb despeses d'urbanització normals.	
<b>Valor estratègic</b>	Valor urbanístic alt en l'estratègia funcional del Pla.	
<b>Coefficient del sector</b>		<b>0,3625</b>

**URB-05 Camí Sant Patrici (equipament esportiu)**

<b>Situació</b>	Situat al nord del poble, a continuació de la zona industrial de POIFE III i la nova variant, molt ben comunicat i d'accés immediat des de la nova variant	
<b>Topografia</b>	Terrenys plans amb despeses d'urbanització baixes.	
<b>Valor estratègic</b>	Valor urbanístic mitjà en l'estratègia funcional del Pla.	
<b>Coefficient del sector</b>		<b>0,2743</b>

**URB-06 Camí Sant Patrici (horts urbans)**

<b>Situació</b>	Situat al nord del poble, a continuació del polígon industrial i de la nova zona d'equipaments esportius	
<b>Topografia</b>	Terrenys plans amb despeses d'urbanització molt baixes.	
<b>Valor estratègic</b>	Valor urbanístic baix en l'estratègia funcional del Pla.	
<b>Coefficient del sector</b>		<b>0,3145</b>

Per a la determinació definitiva dels coeficients de sector i tal com indica l'article 31.7 del Reglament de Planejament i per tal de facilitar la seva valoració relativa envers la unitat, s'han referenciat a la unitat, dividint cada un d'ells per el de major valor, que correspon al sector URB-04 de POIFE III. Els resultats obtinguts i per tant els **coeficients de sector** són:

SECTOR URBANITZABLE	COEFICIENT DE SECTOR
Urb 2 Sant Bartomeu	0,9523

Urb 3 es Vergers	0,9857
Urb 4 POIFE III	1,0000
Urb 5 Camí Sant Patrici (equipam.)	0,7567
Urb 6 Camí Sant Patrici (horts)	0,8676

### 1.4.3 Determinació dels coeficients d'homogeneïtzació.

Per tal d'establir l'Aprofitament Mitjà, hem procedit a realitzar el càlcul de l'anomenat "coeficient d'homogeneïtzació", que no és altra cosa que el producte de la multiplicació dels coeficients de zona i sector, d'aquesta manera s'obté el valor de cada zona a cada sector, tot i que lògicament cap sector te totes les zones.

La multiplicació d'aquest coeficient homogeneïtzat pels metres d'edificabilitat final de cada zona constitueix l'aprofitament de cada zona. Aquest valor ja figura en unitats homogeneïtzades i per tant aquestes unitats ja són comparables entre els diferents sectors. El sumatori de tots els "aprofitaments homogeneïtzats de zona" d'un sector, és l'**aprofitament homogeneïtzat del sector**

La següents taules mostra el coeficients d'homogeneïtzació (coeficient de zona per coeficient de sector):

COEFICIENTS D'HOMOGENEÏTZACIÓ					
	Urb 2 (S.Bartom.)	Urb 3 (Vergers)	Urb 4 (Poife III)	Urb 5 (equip esp)	Urb 6 (horts urb.)
Resid. Unifamiliar	0,656	0,679	0,689	0,521	0,598
Resid. plurifamiliar	0,600	0,621	0,630	0,477	0,547
Resid. Unif. Turístic	0,952	0,986	1,000	0,757	0,868
Industrial	0,450	0,466	0,472	0,357	0,410
Equipaments	0,376	0,389	0,395	0,299	0,343
Equipaments hípics	0,339	0,351	0,356	0,269	0,309
Horts urbans	0,885	0,916	0,929	0,703	0,806

Finalment, la següent taula resumeix els aprofitaments homogeneïtzats (coeficient d'harmonització multiplicat pels metres quadrats d'edificabilitat de cada zona a cada sector) de zona i els aprofitaments totals de cada sector urbanitzable:

<b>QUADRE D'APROFITAMENTS PER SECTOR</b>					
	Urb 2 (S.Bartom.)	Urb 3 (Vergers)	Urb 4 (Poife III)	Urb 5 (equip esp)	Urb 6 (horts urb.)
Resid. Unifamiliar	7.265	4.629	0	0	0
Resid. plurifamiliar	14.784	11.693	0	0	0
Resid. Unif. Turístic	0	0	0	0	0
Industrial	0	0	76.446	0	0
Equipaments	1.574	1.233	2.569	144	258
Equipaments hípics	0	0	0	1.597	0
Horts urbans	0	0	0	0	2.579
<b>Aprofitament homogeneïtzat del Sector</b>	<b>23.623</b>	<b>17.555</b>	<b>79.015</b>	<b>1.740</b>	<b>2.837</b>

#### 1.4.4 Determinació de l'Aprofitament mitjà.

L'aprofitament mitjà de cada sector l'obtindrem del quocient entre l'**aprofitament homogeneïtzat** total assignat al sector i la superfície total del sector, el resultat són les unitats d'aprofitament (el valor econòmic de cada unitat d'aprofitament dependrà després del valor de mercat) per a cada metre quadrat de sòl urbanitzable del sector. Els aprofitaments mitjans de cada sector són:

<b>QUADRE D'APROFITAMENTS MITJANS PER SECTOR</b>					
	Urb 2 (S.Barto.)	Urb 3 (Vergers)	Urb 4 (Poife III)	Urb 5 (equip esp)	Urb 6 (horts urb.)
Superfície	52.300	38.423	162.613	29.405	94.132
Aprof Sector	23.623	17.555	79.015	1.740	2.837
<b>Aprof. Mitjà</b>	<b>0,4517</b>	<b>0,4569</b>	<b>0,4859</b>	<b>0,0592</b>	<b>0,0301</b>
Quadrienni	1er	1er	1er	2on	2on

A partir d'aquestes dades es calcula l'Aprofitament Mitjà de cada un dels quadriennis prevists al Pla:

<b>Aprofitament Mitjà 1er quadrienni</b>	<b>0,474</b>
<b>Aprofitament Mitjà 2on quadrienni</b>	<b>0,037</b>
<b>Aprofitament Mitjà PGOU</b>	<b>0,331</b>

## 2. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

### 2.1 INTRODUCCIÓ

#### 2.1.1 Àmbit i objectius

La implementació del Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries (en endavant PGOU) i la consecució, al llarg de la seva vigència, dels objectius i finalitats declarats en el document de l'Avanç del Pla i ara concretats en aquest document d'Aprovació Inicial, es recolza bàsicament en dos elements propis de tota d'Ordenació Urbanística :

- 1) L'aplicació de la normativa en matèria d'usos del sòl, aprofitaments, dimensions i d'altres característiques específiques sobre les construccions privades i públiques.
- 2) La realització de les inversions previstes, en adquisició de sòl, urbanització, equipaments i infraestructures, que els diferents agents i operadors privats i de l'Administració Pública hauran de portar a terme, en el període de temps previst per la seva vigència.

Els dos elements, normativa i inversions, estan clarament inter-relacionats. L'adequada localització i realització de les inversions previstes en el Pla ha de facilitar el compliment de la seva normativa i, a l'inrevés, el major grau de concreció de la normativa i la major agilitat i flexibilitat en la seva aplicació, han de facilitar el compliment i l'execució de les inversions programades.

En una economia cada cop més globalitzada i desregulada, l'actuació del sector públic via inversions en equipaments i infraestructures, a l'hora que constitueix un element principal per a l'atracció i la generació de noves inversions i activitats i garanteix el compliment de la normativa urbanística, es converteix també, cada cop més, en instrument bàsic de la política urbana municipal per moderar i compensar, els desequilibris que genera o pot generar el mercat de les actuacions immobiliàries privades, i per millorar la qualitat de vida dels ciutadans. Dins d'aquesta perspectiva, sembla coherent considerar que els objectius del PGOU seran més o menys assolibles en la mesura que les inversions públiques previstes per al seu desplegament siguin viables i realitzables.

L'àmbit de l'Estudi Econòmic i Financer del PGOU se centra en l'avaluació de la viabilitat econòmica de les actuacions urbanístiques previstes, quantificant els recursos necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar les diferents Administracions i el sector privat, en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació. La viabilitat econòmica de les actuacions del sector públic es determina en relació a la quantia dels recursos que s'estima que les diferents Administracions hauran d'aportar en virtut de les seves competències i l'adequació d'aquestes estimacions amb la seva previsible futura capacitat inversora. I, tot això, segons les necessitats d'execució d'obres que s'estableixen al llarg del temps de vigència del nou Pla.

La viabilitat econòmica de les actuacions privades es determina sobre la base de la situació actual i la previsible evolució del mercat immobiliari i de l'estimació de les càrregues econòmiques derivades de les cessions de sòl i d'estàndards d'urbanització que incorpora el nou Pla, tant pel que fa als nous creixements com pel que fa a les operacions de rehabilitació i millora del sòl urbà existent. Les estimacions de viabilitat econòmica de les actuacions privades tenen, en qualsevol cas, un caràcter essencialment orientatiu ja que, a diferència del sector públic, la seva realització es troba principalment lligada als resultats que s'obtingui en el temps, segons l'evolució dels mercats immobiliaris; es a dir, de l'evolució de l'oferta i la demanda d'habitatges, locals industrials, comercials, etc., no sols al terme municipal de Ferreries sinó també en els límits dels municipis territoris propers.

### 2.1.2 Obligatorietat

L'obligatorietat de l'estudi econòmic i financer ve determinada per la legislació estatal vigent i en concret pel que s'estableix en el Text refós de la llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril i en el Reglament de Planejament, aprovat per Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny, article 42. En el primer s'estableix:

- 1) La programació pel desenvolupament del Pla en dues etapes de quatre anys per tal de coordinar les actuacions i les inversions públiques i privades, article 11, apartat c; i
- 2) que les determinacions dels Plans Generals d'Ordenació Urbana, es desenvoluparan en una sèrie de documents (Memòria i estudis complementaris, Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, Normes urbanístiques, Programa d'actuació i l'Estudi econòmic i financer) article 12, apartat 3.

La darrera Llei 6/98 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions estableix tres classes de sòl: urbà, urbanitzable i no urbanitzable; i suprimeix el sòl urbanitzable no programat i, per tant, sembla quedar també fora d'aplicació el requeriment d'establir els corresponents Programes d'Actuació pel desenvolupament d'aquest tipus de sòl. De totes formes, en el sòl urbanitzable no reglat, el Pla general, tal com s'estableix en les seves normes urbanístiques, es desplega obligatòriament mitjançant el desenvolupament de programes d'actuació per a la realització d'àmbits urbanístics integrats o, en el seu cas, mitjançant l'instrument i el procediment que fixi la corresponent legislació autonòmica a l'adaptar-se a la Llei 6/1998.

### 2.1.3 Contingut

El Reglament del Planejament per al Desenvolupament i l'Aplicació de la Llei Estatal sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, estableix de forma taxativa el contingut dels Estudis Econòmics i Financers dels Plans Generals. En concret, estableix que s'avaluarà econòmicament l'execució de les obres i la implantació dels serveis, tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable i el caràcter públic o privat de les inversions a realitzar per a l'execució de les previsions del Pla General, especificant les que s'atribueixen a un i altre, i en el primer cas, l'organisme o entitat pública que assumeix la inversió.

Per a la realització d'aquest Estudi s'han considerat les quatre fases o etapes següents:

- 1) Avaluació econòmica de les actuacions urbanístiques que proposa el Pla.
  1. Estimació de la capacitat d'inversió i de finançament de l'Ajuntament durant el període de vigència del nou Pla i, en concret, durant el període de vuit anys que comprèn el Programa d'Actuació Urbanística.
- 2) Esquema de finançament: criteris i raonaments que suporten l'assignació competencial de les inversions urbanístiques a les diferents Administracions Públiques i al sector privat.
- 3) Determinació de la viabilitat econòmica del Pla en relació a les inversions assignades a les diferents Administracions públiques i, en especial, pel que respecta a les inversions de l'Ajuntament de Ferreries.



## 2.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### 2.2.1 Dimensions físiques i econòmiques

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb la Revisió del PGOU de Ferreries reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, espais lliures, equipaments, rehabilitació i renovació urbana, millora de l'entorn i altres. A la següent Taula es presenten les actuacions previstes en el Pla, segons els sistema d'actuació.

#### *Resum del sistema de gestió de les actuacions urbanístiques*

Nom	Localització	Sistema	Quadrienni
UA-01	M <sup>a</sup> Àngels Cardona	Compensació	1 <sup>er</sup> qua.
UA-02	Carrer Villa Pepa	Cooperació	1 <sup>er</sup> qua.
UA-03	Carrer sa Font / carrer Llephant	Compensació	1 <sup>er</sup> qua.
UA-04	Carrer des Camp	Compensació	2 <sup>on</sup> qua.
UA-05	Revolt des Cabrer, sud Me-1	Expropiació	1 <sup>er</sup> qua.
UA-06	Revolt des Cabrer, nord Me-1	Expropiació	2 <sup>on</sup> qua.
UA-07	Carrer Goya	Expropiació	1 <sup>er</sup> qua.
UA-08	Plaça Joan Carles I	Compensació	2 <sup>on</sup> qua.
URB-01	Cala Galdana	Compensació	Execució.
URB-02	Sant Bartomeu	Compensació	1 <sup>er</sup> qua.
URB-03	Es Vergers	Compensació	1 <sup>er</sup> qua.
URB-04	POIFE III	Compensació	1 <sup>er</sup> qua.
URB-05	Camí de Sant Patrici (esportiu)	Compensació	2 <sup>on</sup> qua.
URB-06	Camí de Sant Patrici (horts urbans)	Compensació	2 <sup>on</sup> qua.

### 2.2.2 L'estimació dels costos de les actuacions

El cost individualitzat de l'obra a realitzar en cada actuació, estimat en la fase de planejament, s'ha de fer necessàriament via mòduls o preus unitaris mitjans, ja que la seva mesura o el càlcul particularitzat, a part de feixuc, resulta sempre difícil i, en qualsevol cas, de difícil realització. La mancança dels corresponents projectes i estudis tècnics previsiblement no asseguraria tampoc la seva major versemblança. En aquest sentit, els costos de les instal·lacions o obres urbanístiques a realitzar en les diferents actuacions, concretament la construcció del metre quadrat de vial i del metre quadrat de nou espai verd, s'han estimat en base a preus unitaris i mòduls utilitzats en altres Estudis Econòmics i Financers recents i, principalment, sobre la base de projectes actuals del propi Ajuntament de Ferreries. Els preus unitaris i mòduls aplicats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica son els següents:

1. En els nous vials d'actuacions en nous sols urbanitzables, s'ha aplicat el mòdul de 220 euros/m<sup>2</sup> per a aquelles zones amb fortes pendents, de entre 180 €/m<sup>2</sup> i 200 €/m<sup>2</sup> per a les zones d'urbanització nova, depenent de la seva dificultat i grau de connexió amb el viari existent.

2. Per a les actuacions de sòl urbà s'ha aplicat el mòdul de 200 euros/m<sup>2</sup> per als carrers totalment nous, de 180 €/m<sup>2</sup> per aquells carrers parcialment construïts i de 80 €/m<sup>2</sup> per a la unitat del carrer des Camp, on es tracta d'eixamplar un carrer ja existent i només cal realitzar la part de les infraestructures que manca.
3. En els vials de la zona d'horts urbans, i degut a la molt menor necessitat de serveis, infraestructures, il·luminació, asfaltat, etc, s'ha aplicat un mòdul de 100 euros/m<sup>2</sup>.
4. En el cas de vials per a bicicletes i per a vianants i la peatonalització s'ha aplicat un mòdul mitjà de 60 euros/ m<sup>2</sup>.
5. En els nous espais verds en zona urbana s'ha aplicat el mòdul de 35 euros/m<sup>2</sup>. En zones de desenvolupament urbà menys intensiu i per la construcció de parcs, el preu unitari aplicat es de 25 euros/m<sup>2</sup> i per a les zones verdes més naturals que es preveuen mantenir en un estat molt proper al natural el preu unitari aplicat ha estat de 1 euro/m<sup>2</sup>.
6. Els mòduls aplicats pel cas dels equipaments varien en funció del tipus de construcció prevista, aplicant-se preus unitaris entre 650 i 825 euros/m<sup>2</sup> construït.

L'aplicació de mòduls o preus unitaris comporta també una certa estandardització i homogeneïtzació de les dimensions físiques de les instal·lacions i obres a realitzar. Així, les estimacions dels costos dels equipaments es realitzen sobre la base dels metres quadrats de sostre a edificar o bé segons el nombre de places en el cas dels aparcaments. D'altra banda, els vials, parcs urbans i altres, per exemple, es dimensionen en relació als metres quadrats de superfície de sòl ocupat. Tota aquesta estandardització utilitzada per al dimensionat de les dotacions urbanístiques justifica també l'aplicació de mòduls o preus unitaris mitjans, abans argumentada. En el cas de grans infraestructures, com poden ser els col·lectors de pluvials o de sanejament, s'ha partit d'una xifra orientativa global. Similars procediments s'han seguit a l'hora d'estimar les inversions en la re-urbanització de serveis públics.

### 2.2.3 Responsabilitat de les inversions

Com es pot veure al quadre anterior totes les actuacions previstes al present Pla, excepte cinc d'elles es gestionaran mitjançant el sistema de compensació, en el qual les inversions i la iniciativa recauen enterament sobre els promotors de l'actuació.

De les cinc actuacions que no es desenvoluparan pel sistema de compensació, quatre ho són pel d'expropiació i una pel sistema de cooperació en el qual la iniciativa recau sobre l'administració, però les despeses recauen sobre els propietaris.

Les quatre actuacions que es preveuen mitjançant el sistema d'expropiació; són:

Nom	Localització	Sistema
UA-05	Revolt des Cabrer, sud Me-1 (aparcaments)	Expropiació
UA-06	Revolt des Cabrer, nord Me-1 (aparcaments)	Expropiació
UA-07	Carrer Goya (aparcaments)	Expropiació

Igualment hi ha una unitat d'actuació que s'executarà mitjançant el sistema de cooperació, i l'Ajuntament executarà les obres que seran repercutides als propietaris afectats.

Nom	Actuació	Sistema
UA-2	Obertura Carrer Villa Pepa	Cooperació

#### 2.2.4 Estimació de la viabilitat de les actuacions urbanístiques

En relació a l'estimació del valor final de l'actuació una vegada acabada, s'han tingut en compte els paràmetres d'edificabilitat, número d'habitatges màxim (plurifamiliars, unifamiliars al nucli tradicional, unifamiliars a zones turístiques, edificabilitat industrial i número de places hoteleres autoritzades), és a dir l'aprofitament estimat o probable que es pot aconseguir desenvolupant l'actuació, ja sigui una unitat d'actuació o un sector urbanitzable..

Cal remarcar en aquest punt que no es tracta, en cap cas, del càlcul de l'aprofitament mitjà de cada una de les actuacions a sòl urbanitzable, que ja es fa a un altre punt d'aquesta memòria, sinó una aproximació per a comprovar i justificar la viabilitat de cada una de les actuacions urbanístiques previstes en el present Pla General. Tal com es pot comprovar a la següent taula, totes i cada una de les actuacions que es realitzaran mitjançant el sistema de compensació són viables, ja que els aprofitaments superen àmpliament les despeses d'urbanització estimades.

A la següent taula es presenta un resum de les despeses aproximades d'urbanització (obertura de vials, espais lliures públics, aparcaments, dotació d'infraestructures, etc.) i del valor aproximat del sòl ja urbanitzat o una vegada acabada l'actuació:

ACTUACIÓ URBANÍSTICA		DADES GLOBALES			DESPESES			PREU
		SUPERF.	HABITATGES	SOSTRE	URBANITZACIÓ	ESPAIS LLIURES	TOTAL	VALOR APROFIT. <sup>1</sup>
		M <sup>2</sup>	núm.	m <sup>2</sup>	€	€	€	€
UA-01	M <sup>a</sup> Àngels Cardona / Crtra. des Migjorn	11.564	184	20.815	866.600	0	866.600	8.280.000
UA-02	Carrer Villa Pepa	3.965	60	3.800	200.000	0	200.000	2.700.000
UA-03	Carrer de sa Font / Carrer Llephant	9.105	156	14.126	453.000	0	453.000	7.020.000
UA-04	Carrer des Camp / Crtra. Ciutadella	3.821	8	1.406	37.600	60.150	97.750	432.000
UA-05	Revolt des Cabrer, sud Me-1	1.978	---	---	178.020	---	178.020	0
UA-06	Revolt des Cabrer, nord Me-1	2.532	---	---	227.880	---	227.880	0
UA-07	Carrer Goya, aparcament	204	---	---	20.400	---	20.400	0
UA-08	Plaça Joan Carles I / carrer Son Granot	3.205	42	5.064	40.500	30.600	71.100	1.890.000
URB-01	Cala Galdana (en execució)	26.013	19	5.507	534.200	97.550	631.750	1.680.000
URB-02	Sant Bartomeu	52.300	157	39.900	1.496.000	323.700	1.819.700	7.065.000
URB-03	Es Vergers	38.423	99	28.817	1.556.100	96.000	1.652.100	4.455.000
URB-04	Polígon Industrial POIFE Fase III	162.613	0	168.465	5.743.565	408.000	5.743.565	18.103.030
URB-05	Camí de Sant Patrici (equipament esportiu)	29.405	0	6.415	184.800	8.944	193.744	513.200
URB-06	Camí de Sant Patrici (horts urbans)	94.132	0	3.953	705.600	16.022	721.622	5.929.500

<sup>1</sup> Estimació del valor final dels aprofitaments de les unitats, cal incidir en que en aquesta valoració aproximada s'ha estat molt conservador amb els preus finals de repercussiu, per tal de poder observar que fins i tot en les pitjors condicions del mercat les actuacions son viables i rentables.

De l'observació, anàlisi i estudi del quadre resum anterior es percep de forma clara com (independentment dels aprofitaments mitjans de cada unitat d'actuació o urbanitzable, per la qual cosa cal tenir en compte la superfície total de terreny afectada i les cessions que el Pla marca), la iniciativa privada tindrà arguments i capacitat per tirar endavant les iniciatives aquí proposades. Com és preceptiu, l'Ajuntament s'assegurarà mitjançant els corresponents avals de la capacitat financera dels promotors de cada una de les actuacions, que seran així doncs enllestides per la iniciativa privada.

Ara ens cal explicar les actuacions que apareixen com a deficitàries a la taula, i que corresponen a aquelles, ja comentades, que s'executaran pel sistema d'expropiació i a les quals no hi ha cap tipus d'aprofitament a repartir, per la qual cosa seran executades per l'Ajuntament o per altres institucions públiques i el seu cost serà assumit per la institució que les desenvolupi i repercutit per tant al conjunt dels ciutadans en el cas de les que s'han d'executar per expropiació.

Les tres unitats d'actuació deficitàries es corresponen a:

- UA-05. Aparcament des Revolt des Cabrer, al sud de la Me-1. Es tracta d'una zona constituïda per sòl urbà, que fins ara tenia la qualificació de zona

verda privada d'interès tradicional, on no era possible cap actuació edificatoria. Mitjançant el sistema d'expropiació, des de l'Ajuntament es realitzarà i executarà un Projecte de Dotació d'Infraestructures que permetrà que es pugui aconseguir una explanada on capin entorn de 75-80 cotxes i s'estima un cost aproximat de 178.020 euros.

- UA-06. Aparcament des Revolt des Cabrer, al nord de la Me-1. Es tracta d'una zona constituïda per sòl rústic, que es classifica per consolidació com a sòl urbà. Mitjançant el sistema d'expropiació, des de l'Ajuntament es realitzarà i executarà un Projecte de Dotació d'Infraestructures que permetrà que es pugui aconseguir una explanada on capin entorn de 100 cotxes i s'estima un cost aproximat de 227.880 euros.
- UA-07. Aparcament del carrer Goya. Es tracta d'una zona actualment urbana, de reduïdes dimensions, que no te possibilitat d'acollir cap edificació per trobar-se entre el carrer i el límit del sòl urbà. Mitjançant aquesta requalificació i la posterior expropiació, des de l'ajuntament es realitzarà i executarà el corresponent Projecte d'execució, que permetrà que es pugui aconseguir un espai per a l'aparcament de 15 cotxes. S'estima un cost aproximat de 20.400 euros.

En definitiva hi ha tres actuacions urbanístiques que impliquen la participació econòmica de l'ajuntament, ja que es desenvolupen a iniciativa de l'ajuntament i no hi ha aprofitaments per poder compensar als promotors, ja que es tracta d'aconseguir tres zones d'aparcament públic, dues a prop del centre i una altre més allunyada; tot i que les actuacions són municipals, l'objectiu es signar convenis amb altres administracions per facilitar la seva execució.

Inversions municipals previstes a cada quadrienni:

ACTUACIÓ		Despesa €	Quadrienni
UA-05	Revolt des Cabrer, sud Me-1	178.020	1er
UA-06	Revolt des Cabrer, nord Me-1	227.880	2on
UA-07	Carrer Goya, aparcament	20.400	1er
TOTAL		426.300	

El resum de la despesa prevista per quadriennis és el següent:

<b>Període</b>	<b>Despesa prevista</b>
1 <sup>er</sup> quadrienni	198.420
2 <sup>on</sup> quadrienni	227.880
<b>Total</b>	<b>548.000</b>

### 2.2.5 El preu d'adquisició del sòl

Per a la valoració de les adquisicions de sòl destinat a usos públics o col·lectius s'ha emprat el criteri de la utilització del seu valor cadastral. Els valors utilitzats són els que corresponen a la darrera Ponència de Valors. Les partides estimades per expropiacions, desallotjaments i enderroc han estat calculades amb escreix, ja que el valor cadastral actualitzat de la repercussió del sòl per metre quadrat construït en sòl urbà, difícilment supera els 900 euros/m<sup>2</sup>, en el cas del sòl urbà de les zones sense aprofitament urbanístic el preu estimat està entorn dels 40 euros/m<sup>2</sup> i en cas del sòl rústic els 12-15 euros/m<sup>2</sup> de sòl.

## 2.3 LA CAPACITAT D'INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT

### 2.3.1 Estructura i tendències de la hisenda municipal

Per analitzar l'estructura i tendència de la hisenda municipal ens fixem amb les darreres cinc liquidacions pressupostaries disponibles. Analtzem únicament els ingressos i despeses per operacions corrents, ja que són les que realment ens poden indicar la capacitat econòmica de l'Ajuntament.

INGRESSOS CORRENTS			DESPESES CORRENTS	
2002	3.141.453,98		2002	2.589.996,76
2003	4.324.948,43		2003	2.699.776,99
2004	3.358.520,16		2004	3.173.980,19
2005	3.577.231,58		2005	3.033.649,10
2006	3.919.262,61		2006	3.092.409,32

Durant el període 2002-2006, l'evolució dels ingressos corrents ha tingut una taxa de creixement anual sempre positiva, al voltant del 6% sense tenir en compte ingressos extraordinaris liquidats en l'exercici 2003. Pel que fa a les despeses corrents, aquestes també han evolucionat positivament, llevat del darrer exercici, la qual cosa suposa una mitjana de creixement similar a la de despeses corrents.

ESTRUCTURA INGRESSOS CORRENTS	2006	%
Capítol 1 – Impostos directes	1.104.702,95	28,19%
Capítol 2 – Impostos indirectes	257.606,90	6,58%
Capítol 3 – Taxes i altres ingressos	549.870,70	14,03%
Capítol 4 – Transferències corrents	1.041.500,67	26,56%
Capítol 5 – Ingressos patrimonials	965.581,39	24,64%
<b>TOTAL INGRESSOS</b>	<b>3.919.262,61</b>	<b>100,00%</b>

ESTRUCTURA DESPESA CORRENT	2006	%
Capítol 1 – Despesa de Personal	1.462.389,30	47,29%
Capítol 2 – Despesa en bens corrents i serveis	868.952,21	28,10%
Capítol 3 – Despeses financeres	29.787,15	0,97%
Capítol 4 – Transferències corrents	731.280,66	23,64%
<b>TOTAL DESPESA</b>	<b>3.092.409,32</b>	<b>100,00%</b>



L'estructura dels ingressos i les despeses corrents municipals de Ferreries en el darrer exercici liquidat - any 2006 -, tal com mostren els respectius percentatges que es presenten, ofereix com a característiques destacables, les següents:

A) Per la banda dels ingressos:

- Els ingressos principalment procedeixen dels impostos directes (especialment de l'impost sobre bens de naturalesa immobles (IBI), de les transferències corrents i dels ingressos patrimonials, en percentatges similars.
- Atès que el capítol de transferències corrents és bastant tancat, en el sentit que el seu augment no depèn directament de l'Ajuntament (el capítol més significatiu prové de l'Estat a través del fons de participació), seria recomanable que el capítol d'impostos directes tingués més importància en els ingressos corrents, per tal de no dependre tant dels ingressos patrimonials.
- Quant a aquests ingressos patrimonials, provenen en el 98% de l'explotació dels elements fixos i temporals de la platja de Cala Galdana. No és cap novetat manifestar que el resultat positiu de les liquidacions dels successius pressuposts s'aconsegueix gràcies a aquests ingressos, els quals presenten l'inconvenient de dependre de les activitats econòmiques de tercers.

B) Per la banda de les despeses:

- El capítol principal en aquest cas és de personal, amb destacada diferència, constatant-se més contenció en quant a la despesa de bens i serveis.

### 2.3.2 Estalvi net i solvència econòmica i financera

Amb les dades de les liquidacions precedents, es constata que l'Ajuntament de Ferreries compta amb un estalvi net positiu, malgrat que en els darrers anys s'ha anat reduint.

L'estalvi net representa la part dels ingressos corrents disponibles després de cobrir la despesa corrent de l'exercici i la despesa financera (tant interessos com amortització de capital). Amb les dades de l'exercici 2006 i la càrrega financera de l'exercici 2007, l'estalvi net és positiu.

<b>DRETS RECONEGUTS NETS 2006</b>	<b>3.919.262,61</b>
OBLIGACIONS RECONEGUDES 2005	-3.092.409,32
Diferència	826.853,29
Obligacions reconegudes finançades amb RLT	
<b>ESTALVI BRUT</b>	<b>826.853,29</b>
ANUALITAT PRÉSTECES	-118.197,87
<b>ESTALVI NET</b>	<b>708.655,42</b>

### 2.3.3 Càrrega financera

A dia de 31.12.2006, el deute financer pendent d'amortitzar de l'Ajuntament és d'uns 965.359,08 euros. Projectant en els pròxims 5 anys la càrrega financera, que compren tant amortització del principal com interessos, aquesta ascendeix a uns 6.6 milions d'euros.

<b>CÀRREGA FINANCERA PROJECTADA</b>			
	Amortització	Interessos	Total
2007	123.103,84	20.303,77	143.407,61
2008	124.103,84	16.998,89	141.102,73
2009	125.103,84	13.858,03	138.961,87
2010	126.103,84	11.048,80	137.152,64
2011	127.103,84	9.098,02	136.201,86
<b>TOTAL</b>	<b>625.519,20</b>	<b>71.307,51</b>	<b>696.826,71</b>

## 2.4 ESQUEMA DE FINANÇAMENT

La viabilitat econòmica del Pla es fonamenta bàsicament en els compromisos econòmics i financers que comporta per a l'Ajuntament, per ésser la principal Administració promotora, i pel caràcter vinculant que per al seu desplegament té l'execució de les inversions municipals previstes.

### 2.4.1 Viabilitat de la inversió municipal

Suposant que es genera un estalvi brut mitjà de 700.000 euros durant els cinc pròxims anys, el marge d'autofinançament en aquest període de l'Ajuntament seria d'uns 3,5 milions d'euros. Si restem d'aquesta xifra la càrrega financera corresponent als pròxims 5 anys (uns 700.000 euros), tenim que la capacitat real de l'Ajuntament és d'uns 2,8 milions d'euros, suficient per fer front als 426.300 euros de despesa prevista com a despeses urbanístiques generades per el present pla.

### **3. EL PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

#### **3.1 EMMARCAMENT GENERAL**

El Programa d'Actuació té com a finalitat principal la distribució en el temps del conjunt d'accions que són determinants de l'estructura territorial proposada pel Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Ferreries, en funció dels criteris i objectius del Pla i dels recursos previsibles del sector públic i del sector privat. L'article 41 del Reglament del Planejament, Decret 2159/1978 de 23 de juny, estableix entre altres, que el Programa d'Actuació fixarà els objectius, directrius i estratègia de desenvolupament del Pla a llarg termini per tot el territori del seu àmbit, les previsions específiques per la realització dels sistemes generals i les dos etapes quadriennals en que s'han de portar a terme les accions en el sòl urbanitzable delimitat i la programació en dues etapes de quatre anys del desenvolupament del Pla en ordre a coordinar les actuacions i inversions públiques i privades i d'acord amb els plans i programes dels diferents Departaments.

El Programa d'Actuació respon als objectius específics que es detallen en el document de Memòria del Pla General Municipal de Ferreries. Per altra part, el Programa d'Actuació es defineix en el context de la viabilitat econòmica del Pla General a partir de l'Estudi Econòmic i Financer.

#### **3.2 CONTINGUT**

El Programa d'Actuació es basa en les accions definides en l'Estudi Econòmic i Financer com a unitats de mesura econòmica del PGOU. Aquestes accions venen determinades directament pel propi Pla General o bé pel seu planejament derivat. Si són de definició directe, es programen en funció de la seva pròpia naturalesa. Si estan implícites en el planejament derivat es programen en funció d'una hipòtesi de desplegament factible d'aquest planejament. En ambdós casos cal distingir les accions que són determinants de l'estructura orgànica de les que estan lligades a unes necessitats locals o de sector. El compliment de les accions de Programa en la seqüència de prioritats que es proposa serà garantia d'un funcionament urbà reequilibrat.

#### **3.3 TIPUS D'ACIONS**

Els tipus d'acció que porta implícit el Pla General d'Ordenació urbana es classifiquen segons el moment en que es consideri que s'han d'executar per tal de garantir un creixement sostingut i harmònic de la manera següent:

1. Accions previstes per al primer quadrienni 2012-2015
2. Accions previstes per al segon quadrienni 2016-2019

Els ritmes d'execució dependran bàsicament de la capacitat d'iniciativa de gestió del propi Ajuntament i dels agents socials i de la conjuntura econòmica del mercat. Allò que és determinant dels nivells d'execució del que es programa en un quadrienni són els nivells d'execució dels sistemes generals, i és també el factor que permet realitzar les corresponents revisions del Programa d'Actuació del Pla General.

#### **3.4 ACCIONS A CADA QUADRIENNI**

##### **3.4.1 Accions en execució**

Actualment i mentre es tramita la revisió del Pla General, es troben en diferents fases d'execució les següents actuacions urbanístiques:

Nom	Localització
UA-01	M <sup>a</sup> Àngels Cardona
URB-01	Cala Galdana

### 3.4.2 Accions previstes per al primer quadrienni (2012-2015)

En el primer quadrienni es preveuen aquelles actuacions que es consideren més importants per al correcte funcionament de la ciutat, concretament les que es relacionen a la següent taula.

Nom	Localització
UA-02	Carrer Villa Pepa
UA-03	Carrer sa Font / carrer Llephant
UA-05	Revolt des Cabrer, sud Me-1
UA-07	Carrer Goya, aparcament
URB-02	Sant Bartomeu
URB-03	Es Vergers
URB-04	POIFE III

### 3.4.3 Accions previstes per al segon quadrienni (2016-2019)

En el Segon Quatrieni s'inclouen totes les restants accions, que han de permetre assolir els diferents objectius plantejats en la Revisió del Pla General.

Nom	Localització
UA-04	Carrer des Camp
UA-06	Revolt des Cabrer, nord Me-1
UA-08	Plaça Joan Carles I
URB-05	Camí de Sant Patrici (esportiu)
URB-06	Camí de Sant Patrici (horts urbans)

### 3.5 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'ordenació de les actuacions del Pla es fonamenta, en els objectius i criteris exposats i en la disponibilitat de recursos de l'ajuntament que l'aprova, així com les possibles inversió d'altres Administracions i en les iniciatives del sector privat per a desenvolupar les noves urbanitzacions i actuacions previstes. Encara que l'Ajuntament no pot garantir el total compliment de les diferents actuacions previstes en el Programa, especialment les d'iniciativa privada, aquest constitueix l'instrument bàsic de coordinació de les inversions de les diferents Administracions i dels particulars en el temps i en el territori municipal. La seva operativitat es recolza en la normativa urbanística que incorpora el Pla i en la capacitat d'integrar les inversions dels diferents operadors, així com en l'escassetat dels recursos econòmics disponibles en relació a les necessitats d'inversió.

A l'Estudi Econòmic i Financer, capítol 2, queda palesa la viabilitat econòmica global del Pla tant pel que fa referència a les possibilitats de finançament municipal que són mínimes com pel que fa a les actuacions privades.

Per les possibles despeses extres que podria generar el PGOU ens els propers anys i que ara són difícils d'avaluar, cal igualment tenir en consideració els majors ingressos extraordinaris que l'Ajuntament podria obtenir per la venda del 10 % de l'aprofitament mitjà de les unitats d'actuació o urbanitzables. Per tant, des del punt de vista del finançament municipal es pot concloure que, els imports prevists per a l'Ajuntament en els dos quadriennis del Programa d'Actuació, es troben dins de la seva capacitat prevista i amb marge suficient per ser degudament complimentats en els temps i espai, programats. Aquesta suficiència queda encara més garantida al considerar un període de temps per l'execució de les actuacions fora de programa i de les partides constants que pot situar-se en un horitzó superior als anys aquí contemplats.

La revisió del Programa d'Actuació es realitzarà cada quatre anys tal com estableix l'Article 48 de la Llei del Sòl de 1976. Tenint en compte que el Programa té com objectiu coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, els criteris de seguiment i de revisió es justifiquen en la mesura que les inversions previstes no assegurin el desplegament del Pla, principalment en el que respecta a les actuacions en els Sistemes Generals i en el desenvolupament del nou sòl urbanitzable. En concret els criteris de revisió s'han d'establir en funció del major o menor incompliment de les inversions previstes en el Programa en concepte de Xarxa Viària Bàsica, Espais Lliures Territorials, en el volum de la inversió urbanística municipal i en el desenvolupament del sòl urbanitzable.

Palma, abril de 2011.

Josep Manchado  
Geògraf

José Antonio Aguiló  
Arquitecte

## ANNEX 1: FITXES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ

<b>Codi actuació</b>	UA-01	<b>Plànol</b>	SU-08, SU-09	<b>Programació</b>	En execució
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>	Compensació	
<b>Ús Principal</b>	Residencial Plurifamiliar		<b>Ordenances aplicades</b>	EI-3	
<b>Superfície</b>	11.564 m <sup>2</sup>		Ma Àngels Cardona / Crtra. Migjorn		

#### Situació

Són els terrenys situats entre el carrer M Àngels Cardona i la carretera de Ferreries a es Migjorn, al sud del nucli urbà de Ferreries, al costat del nou sector urbanitzable des Vergers.

#### Objectius i criteris d'ordenació

Ordenació dels aprofitaments i dels espais públics de l'esmentat sòl urbà.

Els vials així com el 10% de l'aprofitament lucratiu serà de cessió obligatòria.

Es tracta d'una unitat d'actuació en execució, amb el projecte d'urbanització aprovat definitivament i per tant es regirà per els paràmetres del mateix.

Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
2	Residencial plurifamiliar	7.394	63,93	20.815	100.00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>7.394</b>	<b>63,93</b>	<b>20.815</b>	<b>100%</b>

  

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
6.1	Viari	4.170	36,06		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>4.170</b>	<b>30,06</b>		

  

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>11.564</b>	<b>100%</b>	<b>20.815</b>	<b>100%</b>
--------------------	---------------	-------------	---------------	-------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	1,80	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	184	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	552	Habitants
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS</b>	1/40	m <sup>2</sup> de solar

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-02</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-03</b>	<b>Programació</b>	<b>1er quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>		Cooperació
<b>Ús Principal</b>	Residencial Plurifamiliar		<b>Ordenances aplicades</b>		EI-2
<b>Superfície</b>	3.965 m <sup>2</sup>		<b>Carrer Villa Pepa</b>		

**Situació**

Zona urbana situada al nord i l'est del carrer Villa Pepa.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Ordenació dels aprofitaments i dels espais públics de l'esmentat sòl urbà, facilitant l'accés al nou sòl urbanitzable i resolent l'encreuament del torrent.

La superfície existent al pla actual amb qualificació residencial EI-3 era de 2.622 m<sup>2</sup>, la qual cosa donava una capacitat de 65 habitatges, la superfície de la franja de profunditat edificable era de 870 m<sup>2</sup> amb una edificabilitat màxima de 2.610 m<sup>2</sup> però amb només 26 m de façana.

A la nova distribució la superfície residencial EI-3 és de 2.412 m<sup>2</sup>, el que ens dona una capacitat de 60 habitatges. Això no obstant, la superfície de la franja de profunditat edificable és de 1.225 m<sup>2</sup>, amb una edificabilitat màxima de 3.690 m<sup>2</sup>, igualment ara existeixen 60 metres de façana.

Els vials i els aparcaments, així com el 10% de l'aprofitament lucratiu serà de cessió obligatòria.

Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
2	Residencial plurifamiliar	2.412	60,85	3.800	100,00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.412</b>	<b>60,85</b>	<b>3.800</b>	<b>100%</b>

  

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
6.1	Vuari	997	25,15		
6.5	Aparcaments	339	8,55		
	Torrents	216	5,45		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.552</b>	<b>39,15</b>		

  

<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>3.964</b>	<b>100%</b>	<b>3.800</b>	<b>100%</b>
--------------------	--	--------------	-------------	--------------	-------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	60Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	180Habitants
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS</b>	1/40m <sup>2</sup> de solar



**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-03</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-08</b>	<b>Programació</b>	1er quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial Plurifamiliar		<b>Ordenances aplicades</b>		EI-1
<b>Superfície</b>	9.105 m <sup>2</sup>		<b>c. Lepant / Plaça Menorca / crtra. Migjorn</b>		

**Situació**

Terrenys situats entre la Plaça Menorca, el carrer de sa Font, carrer Llepant i la carretera Me-20 de Ferreries a es Migjorn Gran, al sector sud-oest del nucli de Ferreries.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Ordenació dels aprofitaments i dels espais públics de l'esmentat sòl urbà.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

No es podran superar les cotes i pendents que apareixen a la documentació gràfica.

El Projecte d'Urbanització preveurà la canalització soterrada de tots els serveis, incloent electricitat, telecomunicacions, aigües depurades, gas canalitzat, etc.

La connexió amb la zona centre de nucli antic del poble es farà mitjançant un vial peatonal.

El 25% dels habitatges i el 20% del nou sòl resultants hauran de tenir algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu, i hauran de suposar el 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial, en compliment la Llei 4/2008, de 14 de maig.

Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
2	Residencial plurifamiliar	5.544	60,89	14.126	100,0
6.2	Espai lliure privat	971	10,66		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>6.515</b>	<b>71,56</b>	<b>14.126</b>	<b>100,0</b>

  

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
6.1	Viari	2.265	24,87		
6.1	Viari peatonal	325	3,57		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.590</b>	<b>28,44</b>		

  

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>9.105</b>	<b>100%</b>	<b>14.126</b>	<b>100 %</b>
--------------------	--------------	-------------	---------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	1,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	156	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	468	Habitants
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS PLANTA +2</b>	1/40	m <sup>2</sup> de solar
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS PLANTA +3</b>	1/30	m <sup>2</sup> de solar
<b>PERCENTATGE HABITATGES PROTEGITS</b>	30	%

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-04</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-06</b>	<b>Programació</b>	<b>Zon quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	Estudi de detall		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial Plurifamiliar		<b>Ordenances aplicades</b>		EI-4
<b>Superfície</b>	3.821 m <sup>2</sup>		<b>Son Tem / Carrer del Camp</b>		

**Situació**

Zona de Son Tem. Terrenys situats al sud de la carretera Me-1 a la sortida d'aquesta via a la zona occidental del poble en direcció Ciutadella, delimitat pel carrer del Camp a l'oest i el passatge ses Delícies a l'est.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Ordenació dels aprofitaments i dels espais públics de l'esmentat sòl urbà; preservant la zona de més vegetació natural i arbòria. Ubicant els volums edificables al carrer del Camp.

Les altures permeses són planta baixa més una, a comptar des del carrer del Camp on s'ubicaran les façanes. Degut al desnivell de la zona, en planta baixa la profunditat edificable serà de deu (10) metres, i en planta pis de vint-i-tres (23) metres.

L'espai lliure públic al costat de la carretera és configurarà com una zona permeable i que faciliti el trànsit de persones.

El viari privat es correspon amb la part inferior del camí d'accés al lloc de Son Tem, i la seva connexió amb el carrer del Camp s'articularà en una petita rodona de 10 metres de diàmetre que facilitarà el gir dels vehicles, evitant la necessitat de circular pel camí Reial.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
2	Residencial plurifamiliar	955	25,01	1.406	100,00
7.2	Zona Verda Privada	1.941	50,79		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.896</b>	<b>75,80</b>	<b>1.406</b>	<b>100,00</b>
<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
6.1	Viari	145	3,81		
7.1	Espais lliures públics	396	10,35		
6.1	Viari de titularitat privada	384	10,04		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>925</b>	<b>24,20</b>		
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>3.821</b>	<b>100%</b>	<b>1.406</b>	<b>100 %</b>

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,368m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	8Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	24Habitants
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS PLURIFAMILIAR</b>	1/120m <sup>2</sup> solar
<b>ALTURES PERMESES</b>	Pb+1

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-05</b>	<b>Plànol</b>	SU-06	<b>Programació</b>	1er quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>		Expropiació
<b>Ús Principal</b>	Aparcament		<b>Ordenances aplicades</b>		
<b>Superfície</b>	1.978 m <sup>2</sup>		<b>Revolt des Cabrer, aparcament sud</b>		

**Situació**

Zona des Revolt des Cabrer. Terrenys situats al sud de la carretera Me-1 confrontant amb les illetes residencials, situades al final del carrer des Torrentet.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Consecució d'una gran zona d'aparcament a la perifèria del nucli urbà per minvar la pressió dels cotxes sobre el centre de la població. L'actuació es complementa i reforça amb una zona d'aparcament al nord de la Me-1, objecte de la UA-6.

Amb la superfície classificada i comptant els espais de maniobra i aparcament, s'aconseguiran entorn de les 75-80 places d'aparcament.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
<b>SUBTOTAL</b>					

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
	Aparcament públic	1.822	92,10		
	Vial peatonal	156	7,90		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.978</b>			

**TOTAL ÀMBIT**      **1.978**      **100%**

<b>PLACES D'APARCAMENT</b>	75 Aparcaments
----------------------------	----------------

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-06</b>	<b>Plànol</b>	SU-06	<b>Programació</b>	2on quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>		Expropiació
<b>Ús Principal</b>	Aparcament		<b>Ordenances aplicades</b>		
<b>Superfície</b>	2.532 m <sup>2</sup>		<b>Revolt des Cabrer, aparcament nord</b>		

**Situació**

Zona des Revolt des Cabrer en terrenys situats al nord de la carretera Me-1.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Consecució d'una gran zona d'aparcament a la perifèria del nucli urbà per minvar la pressió dels cotxes sobre el centre de la població. L'actuació es complementa i reforça amb una zona d'aparcament al sud de la Me-1, objecte de la UA-5; amb la que quedarà unida amb un pas sota la Me-1.

Amb la superfície classificada i comptant els espais de maniobra i aparcament, s'aconseguiran entorn de les 100 places d'aparcament.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
<b>SUBTOTAL</b>					

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
	Aparcament públic	2.532	100,0		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.532</b>			

**TOTAL ÀMBIT**      **2.532**      **100%**

<b>PLACES D'APARCAMENT</b>	100 Aparcaments
----------------------------	-----------------

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-07</b>	<b>Plànol</b>	SU-03	<b>Programació</b>	1er quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Projecte execució		<b>Sistema d'Actuació</b>		Expropiació
<b>Ús Principal</b>	Aparcament		<b>Ordenances aplicades</b>		
<b>Superfície</b>	204 m <sup>2</sup>		<b>Carrer Goya, aparcament</b>		

**Situació**

Al límit nord del carrer Goya
-------------------------------

**Objectius i criteris d'ordenació**

<p>Consecució d'una zona d'aparcament molt necessària a la zona per minvar la pressió dels cotxes sobre els carrers del barri.</p> <p>Amb la superfície qualificada i comptant els espais de maniobra i aparcament, s'aconseguiran entorn de 12-15 places d'aparcament.</p>
---

<b>USOS LUCRATIUS</b>	Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
<b>SUBTOTAL</b>				

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>	Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
Aparcament públic	204	100,0		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>204</b>			

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>204</b>	<b>100%</b>		
--------------------	------------	-------------	--	--

<b>PLACES D'APARCAMENT</b>	15	Aparcaments
----------------------------	----	-------------

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'ACTUACIÓ**

<b>Codi actuació</b>	<b>UA-08</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-06</b>	<b>Programació</b>	<b>Zon quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	Projecte urbanització		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial plurifamiliar		<b>Ordenances aplicades</b>		EI-1
<b>Superfície</b>	3.205 m <sup>2</sup>		<b>Plaça Joan Carles I</b>		

**Situació**

A la plaça Príncep Joan Carles, entre el carrer de Son Granot, la carretera General i el carrer Reverend Guillem Coll.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Ordenació de l'illeta esmentada per adequar-la a la trama urbana on insereix. Consecució de nous espais lliures públics.

Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
	Residencial plurifamiliar	1.688	52,66	5.064	100
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.688</b>	<b>52,66</b>	<b>5.064</b>	<b>100</b>

  

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
	Viarí	852	26,58		
	Espais lliures públics	665	20,76		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.517</b>	<b>47,34</b>		

  

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>3.205</b>	<b>100%</b>	<b>5.064</b>	<b>100</b>
--------------------	--------------	-------------	--------------	------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	1,58	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	42	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	126	Habitants
<b>ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS PLURIFAMILIAR</b>	1/40	m <sup>2</sup> solar
<b>ALTURES PERMESES</b>	Pb+2	
<b>PERCENTATGE HABITATGES PROTEGITS</b>	30	%

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	URB-01	<b>Plànol</b>	SU-09	<b>Programació</b>	En execució
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial			<b>Sistema d'Actuació</b>	Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial Unifamiliar i plurifamiliar			<b>Ordenances aplicades</b>	RU-4
<b>Superfície</b>	26.013 m <sup>2</sup>			<b>Antic SU-1</b>	Cala Galdana

**Situació**

Situat al nord-est de cala Galdana al nord de la carretera d'entrada al nucli turístic des de Ferreries, just a l'entrada del nucli turístic.

**Objectius i criteris d'ordenació**

El present sector S-1 de cala Galdana prové del PGOU de 1986, en el qual es contemplava una superfície superior a les 6 hectàrees, que no es va desenvolupar per la qual cosa, amb l'aprovació de les DOT a l'any 1.999 va quedar desclassificat. Amb l'adaptació a les DOT del planejament general (mod. puntual núm. 17, aprovada definitivament el 19 de desembre de 2003), s'inclou un nou sector S-1 de Cala Galdana, amb una superfície de 26.037 m<sup>2</sup>, que resulta de calcular el 3% del total de la superfície de sòl urbà del municipi.

El sector comprèn la part de l'antic sector que quedava exclosa de l'APT i amb una superfície de 26.037 m<sup>2</sup> es troba delimitat al sud pel carrer des Garrovers i la carretera Me-22 a la seva arribada a Cala Galdana; a l'oest per el límit del sòl urbà (delimitat per la part de darrera de varis habitatges i per un pas per a vianants i un mirador sobre el barranc; al nord per la línia ortogonal i l'APT i a l'est pel camí d'accés a les cases de Binissaïd.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari i espais lliures públics, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.

En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.

El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
1	Residencial extensiva	16.794	64,56	5.037	91,47
<b>SUBTOTAL</b>		<b>16.794</b>	<b>64,56</b>	<b>5.037</b>	<b>91,47</b>
<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5	Equipament	1.567	6,02	470	8,53
6.1	Viari	2.671	10,27		
6.5	Aparcaments	1.078	4,14		
7.1	Espais lliures públics	3.902	15,00		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>9.218</b>	<b>35,44</b>	<b>470</b>	<b>8,53</b>
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>26.012</b>	<b>100%</b>	<b>5.507</b>	<b>100 %</b>

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	<b>0,20</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	<b>19</b>	Habitatges
<b>CAPACITAT GLOBAL TURÍSTICA MÀXIMA</b>	<b>0</b>	Places
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	<b>57</b>	Habitants

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-02</b>	<b>Plànol</b>	SU-04, SU-05	<b>Programació</b>	1er quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial			<b>Sistema d'Actuació</b>	Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial plurifamiliar	Unifamiliar	i	<b>Ordenances aplicades</b>	RU / EI
<b>Superfície</b>	52.300 m <sup>2</sup>			<b>Sant Bartomeu</b>	

**Situació**

Sector situat al nord del nucli urbà de Ferreries, junt al sector de Villa Pepa i al sud de la nova variant de la carretera Me-1, i les seves delimitacions són les que apareixen a les determinacions gràfiques.

**Objectius i criteris d'ordenació**

El sector de Sant Bartomeu farà servir les zones d'Àrea de Transició situades al nord del nucli urbà, tot el creixement es realitzaria dins AT. Es classifica també la zona del Pujol boscos situada a la rodona d'accés al poble, per tal de que es configuri com a futura zona d'equipaments o zona verda pública. Del total de superfície, aproximadament 43.000 m<sup>2</sup> corresponen a la zona de Sant Bartomeu i 9.300 m<sup>2</sup> a la del Pujol.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari i d'equipaments públics i espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- Les zones plurifamiliars admeses són l'EI-3 i EI-4.
- Les zones unifamiliars admeses són RU-3, RU-4 i RU-5.
- El pla parcial definirà el percentatge, la localització i la existència o no de cada una d'aquestes zones.
- La zona topogràficament més elevada situada a la part nord de la zona verda pública des Pujol tindrà obligatòriament la qualificació d'habitatge unifamiliar.
- Tota la zona boscosa des Pujol tindrà la qualificació d'Espai Lliure Públic, des de la rodona fins al límit de la zona arbrada. En els primers 50 metres des de la zona residencial s'hauran de complir les condicions establertes a l'article 161.5 pel que fa a la franja de protecció de 30 metres.
- La xarxa viària preveurà una o més connexions per a donar accés als camins de Son Blanc i Sant Bartomeu.
- La xarxa viària es dissenyarà de tal forma que salvaguardi una futura connexió amb l'Àrea de Transició situada al nord-est del sector.
- El Pla Parcial preveurà la canalització soterrada de tots els serveis, incloent electricitat, telecomunicacions, aigües depurades, gas canalitzat, etc.
- La solució a la presència del petit torrent que creua la zona es realitzarà d'acord amb les recomanacions de l'administració corresponent.
- Es realitzarà un estudi detallat del risc d'inundació de la zona del torrent de Son Granot, establint els màxims pluviomètrics i la seva recurrència temporal.
- Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.
- Es duran a terme iniciatives de conservació dels sòls i de suport a la regeneració de la coberta vegetal natural. La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones.
- En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.
- El Pla Parcial haurà d'anar acompanyat d'un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.



- Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.
- Quan s'iniciï la tramitació del pla parcial l'Ajuntament haurà d'actualitzar el conveni de col·laboració amb l'administració competent en temes de sanejament i ampliar les instal·lacions de sanejament, si escau. Serà necessària l'autorització de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental per a vehicular les aigües residuals del nou sector cap a l'EDAR de Ferreries. El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari i espais lliures públics, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 25% dels habitatges i el 20% del nou sòl resultants hauran de tenir algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu, i hauran de suposar el 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial, en compliment la Llei 4/2008, de 14 de maig.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les d'espai lliure públic, equipament públic i aparcaments, que són mínimes i obligatòries; així com la suma total d'usos residencials lucratiu que també és la superfície màxima, tot i que el pla parcial podrà fer petits reajustaments entre les superfícies d'unifamiliar i plurifamiliar.

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-02</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-04, SU-05</b>	<b>Programació</b>	<b>1er quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	<b>Pla Parcial</b>		<b>Sistema d'Actuació</b>		<b>Compensació</b>

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
1	Residencial plurifamiliar	11.200	21,41	24.640	64,20
2	Residencial unifamiliar	12.152	23,24	11.075	24,37

<b>SUBTOTAL</b>		<b>23.352</b>	<b>44,65</b>	<b>35.715</b>	<b>88,57</b>
-----------------	--	---------------	--------------	---------------	--------------

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5	Equipament públic	4.185	8,00	4.185	11,43
6.1	Viaris (incloent peatonal)	6.800	13,00		
6.5	Aparcaments	4.445	8,50		
7.1	Espais lliures públics	12.948	24,75		
6.2	Infraestructures	260	0,50		
6.2	Domini públic hidràulic	310	0,60		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>28.948</b>	<b>55,35</b>	<b>4.185</b>	<b>11,43</b>

<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>52.300</b>	<b>100%</b>	<b>39.900</b>	<b>100 %</b>
--------------------	--	---------------	-------------	---------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,75	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	157	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	471	Habitants
<b>HABITATGES PROTEGITS</b>	63	Habitatges
<b>PERCENTATGE DEL SECTOR DESTINAT A HABITATGES SUBJECTES A RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA</b>	35 %	
<b>DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	30	Habitatges / hectàrea

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-03</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-09</b>	<b>Programació</b>	<b>1er quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial			<b>Sistema d'Actuació</b>	Compensació
<b>Ús Principal</b>	Residencial Unifamiliar i plurifamiliar			<b>Ordenances aplicades</b>	RU / EI
<b>Superfície</b>	38.423 m <sup>2</sup>			<b>Es Vergers</b>	

**Situació**

El sector des Vergers està situat al sud-est del nucli de Ferreries, a la sortida del poble cap a es Migjorn Gran, al costat nord de la carretera Me-20, i les seves delimitacions són les que apareixen a les determinacions gràfiques.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Es tracta de créixer aprofitant l'A.T. que delimita el PTI al sud del poble, incloent una part de l'hortal d'oci de Tirassec. Si considerem que els hortals són també Àrea de Transició (AT) quan estan englobats dintre d'una AT, el 100% del nou urbanitzable es localitza sobre l'AT; cal remarcar que un 70% de tot el nou sòl urbanitzable creixeria sobre l'hortal d'oci de Tirassec.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari i d'equipaments públics i espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- Les zones plurifamiliars admeses són l'EI-3 i EI-4.
- Les zones unifamiliars admeses són RU-3 i RU-4.
- El pla parcial definirà el percentatge, la localització i la existència o no de cada una d'aquestes zones, tot i que els unifamiliars es localitzaran a la franja perifèrica situada al nord i a l'est del sector i contigus amb el sòl rústic.
- A la part sud del torrent es localitzaran aparcaments, espais públics i infraestructures.
- La superfície dedicada a equipament públic conformarà una única parcel·la.
- La xarxa viària preveurà una connexió des de la rotonda d'accés des del Migjorn, fins a l'avinguda de ses Moreres, donant continuïtat i sortida cap al sud a la mateixa amb un nou pont sobre el torrent que connecti els carrils de l'esquerra com a la dreta del torrent.
- La xarxa viària preveurà connexions per accedir als camins de l'hortal d'oci de Tirassec.
- La xarxa viària es dissenyarà de tal forma que salvaguardi una futura connexió amb el sòl rústic situat a l'est del sector, amb un vial paral·lel a la carretera des Migjorn.
- El Pla Parcial preveurà la canalització soterrada de tots els serveis, incloent electricitat, telecomunicacions, aigües depurades, gas canalitzat, etc.
- La solució a la presència del torrent que creua la zona es realitzarà d'acord amb les recomanacions de l'administració corresponent, tot i que al torrent de Son Granot se li donarà una continuïtat semblant a la que té al seu pas pel nucli urbà.
- Es realitzarà un estudi detallat del risc d'inundació de la zona del torrent de Son Granot, establint els màxims pluviomètrics i la seva recurrència temporal.
- Als àmbits afectats per risc d'inundació s'hi prohibiran els soterranis.
- Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.
- Es duran a terme iniciatives de conservació dels sòls i de suport a la regeneració de la coberta vegetal natural. La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones.
- En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.

- Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.
- Quan s'iniciï la tramitació del pla parcial l'Ajuntament haurà d'actualitzar el conveni de col·laboració amb l'administració competent en temes de sanejament i ampliar les instal·lacions de sanejament si escau. Serà necessària l'autorització de l'Ajuntament de Ferreries per a l'ús de la xarxa municipal, així com l'autorització de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental per a vehicular les aigües residuals dels nou sector cap a l'EDAR de Ferreries. El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari i espais lliures públics, així com del sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 25% dels habitatges i el 20% del nou sòl resultants hauran de tenir algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu, i hauran de suposar el 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial, en compliment la Llei 4/2008, de 14 de maig.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les d'espai lliure públic, equipament públic i aparcaments, que són mínimes i obligatòries; així com la suma total d'usos residencials lucratiu que també és la superfície màxima, tot i que el pla parcial podrà fer petits reajustaments entre les superfícies d'unifamiliar i plurifamiliar.

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-03</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-09</b>	<b>Programació</b>	<b>1er quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	<b>Pla Parcial</b>		<b>Sistema d'Actuació</b>		<b>Compensació</b>

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
1	Residencial plurifamiliar	9.415	24,50	18.830	60,00
2	Residencial unifamiliar	8.838	23,00	6.817	28,21
<b>SUBTOTAL</b>		<b>18.253</b>	<b>47,50</b>	<b>25.647</b>	<b>88,21</b>

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5	Equipament públic	3.170	8,25	3.170	11,79
6.1	Vuari (incloent peatonal)	8.645	22,50		
6.5	Aparcaments	3.075	8,00		
7.1	Espais lliures públics	3.840	10,00		
6.2	Infraestructures	385	1,00		
6.2	Domini públic hidràulic	1.055	2,75		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>20.170</b>	<b>52,50</b>	<b>3.170</b>	<b>11,78</b>

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>38.423</b>	<b>100%</b>	<b>28.817</b>	<b>100 %</b>
--------------------	---------------	-------------	---------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,75	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	99	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	297	Habitants
<b>HABITATGES PROTEGITS</b>	40	Habitatges
<b>PERCENTATGE DEL SECTOR DESTINAT A HABITATGES SUBJECTES A RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA</b>	35 %	
<b>DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	25,76	Habitatges/ hectàrea

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-04</b>	<b>Plànol</b>	SU-04, SU-05	<b>Programació</b>	1er quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Industrial / Secundari		<b>Ordenances aplicades</b>		I-2
<b>Superfície</b>	162.613 m <sup>2</sup>		<b>POIFE III</b>		

**Situació**

Situat entre l'actual polígon industrial, la carretera Me-1 i la nova variant de la mateixa, segons les determinacions gràfiques del pla.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Es pretén duplicar la capacitat del sòl industrial que hi ha a l'actualitat i aconseguir que moltes activitats industrials localitzades al nucli tradicional el vagin abandonant per instal·lar-se al nou polígon. Per no provocar un excés d'oferta de sòl industrial es proposa delimitar en dues fases el desenvolupament del nou sector.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari i d'equipaments públics i espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- La única zona industrial admesa és la I-2.
- El sector es desenvoluparà en dues fases, per tal d'allargar el seu desenvolupament al temps de vigència del present pla. Les dues fases es desenvoluparan segons els següents criteris:
  - 1<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>.
  - 2<sup>a</sup> Fase: Situada al nord del polígon actual i de l'esmentada 1<sup>a</sup> fase, fins al límit de la zona de protecció de la nova variant de la Me-1, amb una superfície aproximada de 102.500 m<sup>2</sup>.
- El pla parcial definirà la localització i distribució de la zona industrial i de les altres zones no lucratives, tot i que procurarà salvaguardar com a espais lliures públics aquelles àrees on la vegetació natural es trobi en millor estat de conservació.
- La superfície dedicada a equipament públic conformarà una única parcel·la.
- La xarxa viària preveurà connexions amb els tres vials existents al polígon POIFE, així com un nou enllaç amb l'actual carretera Me-1 i un altre amb el camí de Sant Patrici, paral·lel als dos ja existents en el polígon actual.
- El Pla Parcial preveurà la canalització soterrada de tots els serveis, incloent electricitat, telecomunicacions, aigües depurades, gas canalitzat, etc.
- La solució a la presència del petit torrent que creua la zona es realitzarà d'acord amb les recomanacions de l'administració corresponent, tot i que al torrent de Son Granot se li donarà una continuïtat semblant a la que té al seu pas pel polígon existent.
- Cas que sigui necessari i d'acord amb els criteris de la companyia subministradora, el Pla Parcial preveurà la ubicació d'una sub-estació elèctrica, sempre seguint els criteris i necessitats de subministrament dels nous sectors urbanitzables.
- Els vials i els espais lliures públics, així com el 10% de l'aprofitament lucratiu serà de cessió obligatòria.
- Es realitzarà un estudi detallat del risc d'inundació de la zona del torrent de Son Granot, establint els màxims pluviomètrics i la seva recurrència temporal.
- Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.
- Als àmbits afectats per risc d'inundació s'hi prohibiran els soterranis.

- Es duran a terme iniciatives de conservació dels sòls i de suport a la regeneració de la coberta vegetal natural. La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones.
- En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents del polígon industrial.
- El Pla Parcial haurà d'anar acompanyat d'un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.
- Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.
- Quan s'iniciï la tramitació del pla parcial l'Ajuntament haurà d'actualitzar el conveni de col·laboració amb l'administració competent en temes de sanejament i ampliar les instal·lacions de sanejament si escau. Serà necessària l'autorització de l'Ajuntament de Ferreries per a l'ús de la xarxa municipal, així com l'autorització de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental per a vehicular les aigües residuals dels nou sector cap a l'EDAR de Ferreries. El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les d'espai lliure públic, equipament públic i aparcaments, que són mínimes i obligatòries; així com la suma total d'usos industrials lucratiu que també és la superfície màxima.

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-04</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-04, SU-05</b>	<b>Programació</b>	<b>1er quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
3.1	Industrial	97.567	60,00	161.961	96,10
<b>SUBTOTAL</b>		<b>97.567</b>	<b>60,00</b>	<b>161.961</b>	<b>96,10</b>

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5	Equipament públic	6.504	4,00	6.504	3,90
6.1	Viari	29.270	18,00		
6.5	Aparcaments	13.010	8,00		
7.1	Espais lliures d'ús públic	16.262	10,00		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>65.046</b>	<b>40,00</b>	<b>6.504</b>	<b>4,00</b>

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>162.613</b>	<b>100%</b>	<b>168.465</b>	<b>100 %</b>
--------------------	----------------	-------------	----------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	1,03	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	0	Habitat.



**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-05</b>	<b>Plànol</b>	SU-01, SU-02	<b>Programació</b>	Zon quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Equipament esportiu		<b>Ordenances aplicades</b>		EQ7
<b>Superfície</b>	29.405 m <sup>2</sup>		<b>Equipaments hípics Sant Patrici</b>		

**Situació**

Situat al nord de la nova variant de la carretera Me-1 i al costat de la nova variant de la carretera i de l'ampliació del Polígon Industrial, segons les determinacions gràfiques del pla.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Aquest sector està qualificat com a Àrea de Transició al PTI. Aquesta superfície és la que es creu necessària per a permetre la construcció de les instal·lacions hípiques que necessita el poble, així com els espais públics i les cessions obligatòries que defineix del Reglament de Planejament.

Les instal·lacions admeses seran totes aquelles relacionades amb els clubs o picadors de cavalls: estables, quadres, magatzems, pistes de doma o entrenament, etc.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari i d'equipaments públics i espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- La única zona d'equipaments admesa és la EQ-7.
- El pla parcial definirà la localització i distribució de la zona d'equipaments esportius privats i públics, així com les altres zones no lucratives.
- Es reservarà com a espai lliure públic tota la zona amb pendent que es correspon amb la part sud del pujol que hi ha al nord del sector, de forma que juntament amb l'espai públic del sector URB-06 configuri una gran zona verda que englobi tot el turó.
- També quedaran com espais lliures públics, els àrees entre el torrent de son Granot i el camí de Sant Patrici.
- La superfície dedicada a equipament públic conformarà una única parcel·la.
- La xarxa viària donarà un únic accés al sector des del camí de Sant Patrici, en paral·lel a la futura variant de la Me-1 i preveurà la continuació d'aquest carrer cap al sector urbanitzable URB-06.
- Per al disseny de la xarxa viària, i donada la configuració especial d'aquest sector d'equipaments esportius, el pla parcial proveirà solucions més toves de les habituals a les zones residencials.
- La solució a la presència dels dos petits torrents que creuen la zona es realitzarà d'acord amb les recomanacions de l'administració corresponent.
- Els vials i els espais lliures públics, així com el 10% de l'aprofitament lucratiu serà de cessió obligatòria.
- Es realitzarà un estudi detallat del risc d'inundació de la zona del torrent de Son Granot, establint els màxims pluviomètrics i la seva recurrència temporal.
- Als àmbits afectats per risc d'inundació s'hi prohibiran els soterranis.
- Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.

- En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.
- El Pla Parcial haurà d'anar acompanyat d'un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.
- Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.
- Quan s'iniciï la tramitació del pla parcial l'Ajuntament haurà d'actualitzar el conveni de col·laboració amb l'administració competent en temes de sanejament i ampliar les instal·lacions de sanejament si escau. Serà necessària l'autorització de l'Ajuntament de Ferreries per a l'ús de la xarxa municipal, així com l'autorització de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental per a vehicular les aigües residuals dels nou sector cap a l'EDAR de Ferreries. El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les d'espai lliure públic, equipament públic i aparcaments, que són mínimes i obligatòries; així com la suma total d'usos d'equipaments esportius privats que també és la superfície màxima.

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-05</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-01, SU-02</b>	<b>Programació</b>	<b>Zon quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	<b>Pla Parcial</b>		<b>Sistema d'Actuació</b>		<b>Compensació</b>

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%
5.5	Equipament esportiu	14.838	50,47
<b>SUBTOTAL</b>		<b>14.838</b>	<b>50,47</b>

Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5.935	92,52
<b>5.935</b>	<b>92,52</b>

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%
5	Equipament públic	1.200	4,08
6.1	Viarí	1.848	6,28
7.1	Espais lliures d'ús públic	8.944	30,42
6.5	Aparcaments	2.000	6,80
6.2	Domini públic hidràulic	575	1,95
<b>SUBTOTAL</b>		<b>14.567</b>	<b>49,53</b>

Sostre construït m <sup>2</sup>	%
480	7,48
<b>480</b>	<b>7,48</b>

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>29.405</b>	<b>100%</b>
--------------------	---------------	-------------

<b>6.415</b>	<b>100 %</b>
--------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,22	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	0	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	0	Habitants
<b>ÚS ADMÈS</b>	Equipament Esportiu: club o picador hípic	

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-06</b>	<b>Plànol</b>	SU-01, SU-02	<b>Programació</b>	Zon quadrienni
<b>Desenvolupament</b>	Pla Parcial		<b>Sistema d'Actuació</b>		Compensació
<b>Ús Principal</b>	Horts Urbans		<b>Ordenances aplicades</b>		HU
<b>Superfície</b>	94.132 m <sup>2</sup>		<b>Horts urbans de Sant Patrici</b>		

**Situació**

Situat al nord de la nova variant de la carretera Me-1 i al costat del sòl urbanitzable reservat per a equipaments hípics, segons les determinacions gràfiques del pla.

**Objectius i criteris d'ordenació**

Delimitació d'un urbanitzable amb l'únic ús d'horts urbans on tan sols es permeten els horts d'oci i les petites construccions auxiliars associades, juntament amb els vials mínims necessaris per l'accés. No es permetrà la construcció d'habitatges, estables, quadres, magatzems i similars.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari i d'equipaments públics i espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- La única zona amb aprofitaments admesa és la HU (Horts Urbans).
- A la part nord del sector, qualsevol edificació auxiliar es mantindrà a una distància mínima de 25 m del camí d'en Kane.
- El pla parcial definirà la localització i distribució de la zona d'horts urbans, així com les altres zones no lucratives, tot i que reservarà com a espai lliure públic tota la zona amb pendent que es correspon amb la part nord del pujol que hi ha a l'oest del sector, de forma que juntament amb l'espai públic del sector URB-05 configuri una gran zona verda que englobi tot el turó i que es mantingui en un estat natural, habilitant els camins i passos mínims per a garantir el seu accés.
- La superfície dedicada a equipament públic conformarà una única parcel·la i es localitzarà contigua a la zona d'equipaments esportius del sector URB-05.
- La xarxa connectarà tant amb el camí de Sant Patrici com amb la zona d'equipaments hípics (sector URB-05) i es configurarà amb la mínima vialitat possible, amb un carrer paral·lel a la variant Me-1. un altre al nord del turó i que sigui paral·lel al camí d'en Kane i un tercer que connecti aquests dos.
- Per al disseny de la xarxa viària, i donada la configuració especial d'aquest sector d'equipaments esportius, el pla parcial proveirà solucions més toves de les habituals a les zones residencials, procurant que les condicions d'urbanització, a nivell d'enllumenat (s'evitarà la contaminació lumínica i la única il·luminació es limitarà a la senyalització del viari), tractament de carrers (mínim de 5 m i màxim de 7 i podran ser de terra compactada estabilitzada), voravies, clavegueram o sistemes de depuració o sanejaments autònoms, xarxes de serveis, etc. seran menys exigents que les dels urbanitzables residencials i industrials, ja que cal mantenir un espai de característiques semi-rurals.
- Igualment les zones verdes (bàsicament el turó), els aparcaments i els equipaments que s'aconseguiran per les cessions obligatòries tindran aquest caire d'espais oberts rurals i sense edificacions.
- La solució a la presència dels dos petits torrents que hi ha a la zona es realitzarà d'acord amb les recomanacions de l'administració corresponent.
- Als àmbits afectats per risc d'inundació s'hi prohibiran els soterranis.
- Es procurarà que l'aigua subministrada per aquest sector sigui depurada, tot i que, quan la parcel·la estigui en risc de contaminació d'aqüífers o en un perímetre de restricció de pous necessitarà autorització de l'administració competent en matèria de recursos hídrics.
- Els vials i els espais lliures públics, així com el 10% de l'aprofitament lucratiu serà de cessió obligatòria.

- Es farà un estudi per a localitzar les faroles en els punts necessaris i s'instal·laran plaques solars per abastar l'enllumenat públic.
- En el Plec de Condicions del Projecte s'hi ha d'incloure que per a l'execució es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.
- El Pla Parcial haurà d'anar acompanyat d'un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.
- Les connexions al sanejament en baixa s'hauran de fer sense perjudicar el funcionament de l'EDAR.
- Quan s'iniciï la tramitació del pla parcial l'Ajuntament haurà d'actualitzar el conveni de col·laboració amb l'administració competent en temes de sanejament i ampliar les instal·lacions de sanejament si escau. Serà necessària l'autorització de l'Ajuntament de Ferreries per a l'ús de la xarxa municipal, així com l'autorització de l'Agència Balear de l'Aigua i de la Qualitat Ambiental per a vehicular les aigües residuals dels nou sector cap a l'EDAR de Ferreries. El desenvolupament del sector s'haurà de vincular a l'execució del projecte de remodelació de l'EDAR.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les d'espai lliure públic, equipament públic i aparcaments, que són mínimes i obligatòries.

**ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE**

<b>Codi actuació</b>	<b>URB-06</b>	<b>Plànol</b>	<b>SU-01, SU-02</b>	<b>Programació</b>	<b>2on quadrienni</b>
<b>Desenvolupament</b>	<b>Pla Parcial</b>		<b>Sistema d'Actuació</b>		<b>Compensació</b>

<b>USOS LUCRATIUS</b>		Superfície màxima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
8.1	Horts Urbans	64.000	67,99	3.200	80,95
<b>SUBTOTAL</b>		<b>64.000</b>	<b>67,99</b>	<b>3.200</b>	<b>80,95</b>

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>		Superfície mínima m <sup>2</sup>	%	Sostre construït m <sup>2</sup>	%
5	Equipament públic – EQ7	3.766	4,00	753	19,05
6.1	Viari	7.056	7,50		
7.1	Espais lliures d'ús públic	16.022	17,02		
6.5	Aparcaments	1.695	1,80		
6.2	Domini públic hidràulic	1.593	1,69		
<b>SUBTOTAL</b>		<b>30.132</b>	<b>32,01</b>	<b>753</b>	<b>19,05</b>

<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>94.132</b>	<b>100%</b>	<b>3.953</b>	<b>100 %</b>
--------------------	---------------	-------------	--------------	--------------

<b>EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA</b>	0,05	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA</b>	0	Habitatges
<b>CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA</b>	0	Habitants
<b>SUPERFÍCIE MÀXIMA EDIFICABLE PER PARCEL·LA</b>	36	m <sup>2</sup>
<b>ÚS PRIVAT ADMÈS</b>	Horts urbans	