



AJUNTAMENT DE FONTCOBERTA

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(P.O.U.M.)**

MEMÒRIA

INDEX DE LA MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS

1.1. OBJECTIU DEL TREBALL I MOTIUS DE LA REVISIÓ

1.2. EQUIP REDACTOR

2. EL MODEL DE LA REVISIÓ

2.1. ASPECTES GENERALS

2.1.1. EL PAPER DEL MUNICIPI EN EL SEU ENTORN TERRITORIAL

2.1.2. LA TENDÈNCIA DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA

2.1.3. ELS USOS DEL SÒL I ELS IMPACTES SOBRE EL MEDI

2.1.4. L'EVOLUCIÓ URBANA

2.1.5. LES ESTRATÈGIES GENERALS

2.2. ELS OBJECTIUS DEL P.O.U.M.

2.2.1. EN RELACIÓ AL TERRITORI I AL MEDI AMBIENT

2.2.2. EN RELACIÓ A LES INFRASTRUCTURES

2.2.3. EN RELACIÓ AL RÈGIM DEL SÒL I LES ÀREES DE CREIXEMENT

2.2.4. EN RELACIÓ ALS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS

2.2.5. EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ DE LES ÀREES DE SÒL URBÀ

3. LA PARTICIPACIÓ PÚBLICA

3.1. L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DELS CRITERIS I OBJECTIUS

3.1.1. ESCRITS D'AL·LEGACIONS

3.1.2. CONSIDERACIONS GENERALS SOBRE ELS ESCRITS PRESENTATS

4. LA DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL P.O.U.M.

4.1. EL CONTINGUT DEL PROGRAMA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

4.1.1. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

4.1.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

4.1.3. NORMES URBANÍSTIQUES

4.2. ELS SISTEMES I L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

4.2.1. EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I D'EQUITAMENTS COMUNITARIS

4.2.2. EL SISTEMA DE COMUNICACIONS

4.3. EL RÈGIM JURÍDIC I LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

4.3.1. ASPECTES GENERALS

4.3.2. EL SÒL URBÀ.

4.3.3. EL SÒL NO URBANITZABLE

4.3.4. EL SÒL URBANITZABLE.

4.4. L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

4.4.1. CRITERIS GENERALS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES ZONES

4.4.2. DESCRIPCIÓ DE LES ZONES

4.5. ELS SERVEIS URBANÍSTICS

5. EL DESENVOLUPAMENT DEL P.O.U.M.

5.1. ASPECTES GENERALS

5.2. EL DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

5.3. EL DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE

6. LA DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

ANNEXES A LA MEMÒRIA

ANNEX 1- POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

ANNEX 2- SECTORS DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC

ANNEX 3.AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE

1. ASPECTES GENERALS

1.1. OBJECTIU DEL TREBALL I MOTIUS DE LA REVISIÓ

La documentació que segueix configura el PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (P.O.U.M.) de Fontcoberta, redactada a partir dels treballs d'informació prèvia i dels resultats de les diagnosi sectorials i a partir de la definició de les directrius estratègiques i dels objectius del planejament elaborats l'any 2001.

Aquests treballs, recollits en els volums que configuren els Estudis Previs per a la Revisió de les Normes Subsidiàries de Fontcoberta i en l'Avanç de Pla, formen part, com annex, de la present revisió. Els Criteris i els Objectius varen estar objecte d'exposició al públic; com a resultat del procés de la informació pública s'han efectuat alguns reajustaments en la documentació que configura el present Pla.

El present P.O.U.M. està format per la memòria, on es justifica el procés de la seva redacció i on es posa de manifest el model adoptat, detallant les seves característiques, pels plànols d'informació i d'ordenació on, a les diferents escales requerides, s'exposen gràficament els estudis i les propostes del planejament, per la normativa urbanística que regula el règim jurídic del sòl, els aprofitaments urbanístics dels diferents sectors i àmbits, les condicions d'ordenació de les diferents zones,...., pel catàleg de béns a protegir, per l'agenda i l'avaluació econòmica que avalua els costos de les previsions del Pla i el seu finançament i per l'estudi d'impacte ambiental que, en aquest cas i per les actuacions al costat d'un espai del PEIN, és la documentació mediambiental requerida.

Les vigents NNSS de Fontcoberta varen ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 21 de maig de 1986; varen substituir a una Delimitació del Sòl Urbà que havia estat l'ordenació vigent fins aquell moment.

El present P.O.U.M., revisió de les NNSS, ó parteix de les determinacions del planejament vigent incorporant-hi nous objectius i amb la voluntat de corregir-ne aquells aspectes que puguin haver quedat desfasats o que s'hagin demostrat poc adequats per donar resposta a les necessitats del municipi.

Per altre part, durant el termini de vigència de les NNSS han aparegut diferents factors, no previstos i no previsibles en el moment de la seva elaboració, que obliguen a un reajustament i adaptació de l'instrument urbanístic per adaptar-lo a aquesta realitat canviant.

Finalment el nou Pla permetrà adequar i millorar l'instrument urbanístic. Ja que actualment l'Ajuntament disposa d'una base cartogràfica digital elaborada per l'empresa POLUX (escala 1/1.000) que constitueix un punt de partida adequat per a la redacció del planejament amb una major grau de precisió. De la mateixa manera pel que fa a la base general a l'escala 1/5.000.

La mateixa base cartogràfica ha de permetre resoldre les possibles inconcrecions o contradiccions dels documents del planejament actual.

Per altre part, els diferents processos de desenvolupament de les NNSS, Unitats d'Actuació, Plans Parcials,...., requereixen l'elaboració d'un text refós on s'hi recullin tant les diferents ordenacions com les respectives normatives.

Així mateix cal posar al dia, en relació al marc legal i en relació a les noves necessitats, els diferents aspectes de la normativa urbanística i de les ordenances, tant pel que fa als aspectes més directament relacionats amb l'ordenació com amb les regulacions d'usos i a temes mediambientals,...

1.2. EQUIP REDACTOR

La redacció del present POUM han estat a càrrec de l'arquitecte JOAN ALBESA i PONCET. Que ha actuat també com a Coordinador i Director de l'Equip.

L'estudi d'avaluació de l'impacte ambiental ha estat redactat pel Geòleg Miquel Fort i Costa (ESTUDIS I PROJECTES EMPORDÀ, SL).

En els treballs dels estudis previs, diagnosi i Avanç de Pla hi varen col·laborar: Gemma BOIX, Berta CASTAÑER i Obdúlia GUTIÉRREZ, d'una banda, i Albert ALBERTÍ, de l'altre, geògrafes i geògraf, responsables de les anàlisis dels aspectes demogràfics i socio-econòmics i dels aspectes ambientals, respectivament.

Els treballs de dibuix i realització han estat a cura de Remei MARCÉ, delineant.

2. EL MODEL DE LA REVISIÓ

2.1. ASPECTES GENERALS

2.1.1. EL PAPER DEL MUNICIPI EN EL SEU ENTORN TERRITORIAL

- Per la seva localització i el tipus de relació, Fontcoberta forma part de l'àrea urbana de Banyoles. Les relacions de mobilitat entre el municipi i la capital banyolina per raons de treball, de prestació de serveis, d'atracció comercial, d'oci, etc. són intenses i han anat en augment.
- Tot i el clar paper residencial que juga Fontcoberta en el conjunt de l'àrea, l'increment de l'atracció de fluxos amb origen a Banyoles convergeix al municipi en un element cada cop més complementari i actiu dins el sistema urbà de Banyoles.
- Però si bé fa uns anys es podia considerar al municipi com un simple apèndix residencial de Banyoles, en l'última dècada el fenomen de difusió no només residencial sinó també d'activitat ha afavorit l'increment de l'ocupació industrial en els municipis veïns com a expansió del creixement de la capital. Aquest fet provoca un augment de la mobilitat en ambdós sentits i una major ocupació del sòl industrial del municipi.
- En aquest moment, doncs, la complexitat de les relacions urbanes obliguen a una major coordinació entre els municipis que formen aquest entorn. Es fa imprescindible cercar instruments de gestió comuns dins l'àrea urbana per tal d'aconseguir, d'una banda, una major eficiència territorial, evitant processos de congestió i/o un excessiu consum de territori i, per l'altra, una racionalització de la despesa en equipaments, serveis i infraestructures.
- Aquesta coordinació és encara més important tenint en compte el paper que li atorga a aquesta àrea el Pla Territorial de Catalunya, que és el que en realitat ja està jugant en el conjunt del territori gironí i català el de sistema d'articulació de desenvolupament i de reequilibri relacionat amb el sistema central i més potent de Girona.

2.1.2. LA TENDÈNCIA DEMOGRÀFICA I ECONÒMICA

- Dependent de la seva localització i de les relacions amb l'àrea o sistema urbà de Banyoles s'ha produït el creixement demogràfic del municipi. Tot el contrari del que es pot esperar en municipis bàsicament rurals, Fontcoberta dobla la seva població en 25 anys i manté uns percentatges de creixement alts, afavorits per aquesta proximitat a Banyoles, especialment si es compara amb l'estancament general del conjunt català. L'evolució demogràfica a l'alça de Fontcoberta es produeix bàsicament per uns saldos migratoris elevats, tot i que també ve afavorida per un creixement natural que es manté positiu, dins un context general que es manifesta a la baixa.
- Arrel de les injeccions de població jove que provoquen sempre els fluxos migratoris, el municipi compta amb una piràmide de població on la base es manté encara significativament ampla. A diferència del que succeeix a la mitjana comarcal i catalana, el grup de població de menys de 16 anys no supera el grup de població més gran, el de més de 65 anys.
- Tanmateix, el creixement de Fontcoberta es dona quasi exclusivament en un sector del municipi que neix aliè a la resta de nuclis més rurals i amb un caràcter purament residencial: Meliana. Les seves característiques urbanístiques, amb una determinada oferta d'habitatge, és el que condiciona en aquests moments l'estructura de la població i de les llars al municipi. Així, al municipi destaquen per sobre de la mitjana del Pla de l'Estany les llars amb 3, 4 o més membres,

que corresponen a parelles amb fills, mentre està per sota pel que fa a les llars d'un o dos membres.

- L'evolució econòmica del municipi ha comportat, en primer lloc, una pèrdua important d'actius en l'agricultura, un augment relatiu dels sectors de la construcció i un creixement important dels serveis. Quan al sector industrial, tot i que té un major pes que a la comarca o a Catalunya, ha reduït el seu percentatge respecte el conjunt i ha estat superat pel sector serveis.
- En relació als llocs de treball de municipi, es produeix un increment tant en els serveis com en la indústria el que permet al municipi reduir les diferències entre el nombre d'actius i de llocs de treball. Aquest fet, però, no es reflecteix en una disminució de la mobilitat per raons de treball de sortida del municipi sinó, com s'ha dit, en una multiplicació dels fluxos tant d'entrada com de sortida i en una intensificació de la relació amb Banyoles.
- El municipi compta amb unes taxes d'activitat i d'ocupació per sobre de la mitjana comarcal i catalana i amb unes taxes d'atur molt per sota d'aquests mateixos àmbits.
- L'agricultura i la ramaderia han experimentat una continuada reducció, tant dels seus efectius com del nombre d'explotacions. De la mateixa manera s'ha produït una reducció de la superfície censada i una concentració de les terres amb un augment de la mitjana de superfície per explotació. Tot i que disminueixen les explotacions amb ramaderia es dona una especialització en les granges d'aviram i de porcí, amb un augment espectacular del nombre de caps de bestiar.

2.1.3. ELS USOS DEL SÒL I ELS IMPACTES SOBRE EL MEDI

- La distribució dels usos del sòl en el municipi es caracteritza per un poblament rural dispers, petits veï nats, una urbanització de caràcter residencial i una zona industrial. L'ocupació humana del sòl, ha donat lloc a un paisatge mosaic amb una distribució d'usos força equilibrada i harmoniosa.
- El bosc, que ocupa bona part del terme municipal, es distribueix sobre les petites elevacions del terreny i es converteix en l'element definidor i estructurador d'aquest paisatge. Els diferents torrents i rieres conserven en alguns trams els típics boscos de ribera de la terra baixa mediterrània.
- Els conreus són l'altre element rellevant i comparteix, sobretot a la banda més oriental, el paper protagonista en l'estructuració paisatgística del municipi. L'àrea de conreu ocupa principalment les zones més planes i fèrtils. Cal destacar les zones d'amples feixes que es presenten en alguns indrets creant petites franges de vegetació. Aquestes permeten la continuïtat forestal del bosc i el manteniment de moltes espècies vegetals i animals, permetent el manteniment de la biodiversitat del municipi.
- Les zones temporalment inundables i pradells eixuts són presents al municipi amb dues àrees bàsiques:
 - L'estany d'Espolla, bona part inclòs dins el PEIN.
 - L'espai de la Mare de Déu de la Font, que es presenta sota la categoria de pradell eixut. A més de la cobertura arbòria, l'espai també compleix una funció social dintre del terme municipal.
- Els espais urbanitzats si bé no han sofert canvis molt importants en l'última dècada, és rellevant assenyalar l'aparició d'algunes granges i el creixement del sector oriental del nucli urbà de Melianta, especialment la zona industrial, a l'altra banda de la carretera GIP-5121.
- En el paisatge de Fontcoberta es poden localitzar també diferents impactes que han comportat un cert deteriorament qualitatiu dels diversos elements que el conformen:

- Les pràctiques silvícoles incorrectes estan provocant que gran part de la superfície forestal arbrada es trobi en un estat lamentable: es tracta en la major part de boscos molt densos, mal estructurat i poc rendibles i d'altra banda, altament inflamables.
- La continuada substitució de la vegetació de ribera i desaparició de les tanques arbrades o boscos en galeria, provoca tant una pèrdua del valor estètic característic d'aquest paisatge, com l'eliminació d'un element de gran importància ecològica i agronòmica.
- Els espais amb un alt interès natural com l'estany d'Espolla i l'espai de la Mare de Déu de la Font estan patint els efectes dels processos d'urbanització. En el primer cas, el creixement de la zona industrial de Melianta ha provocat una forta artificialització i una amenaça per a la qualitat ecològica i paisatgística de la zona, amb el perill de trencar les possibilitats de connexió ecològica d'aquesta amb els altres espais del PEIN. En el segon cas, l'espai pateix els efectes de la ruderalització i l'atomització d'aquests entorns naturals fins el punt que l'aspecte de prat és quasi irreconeixible.
- La construcció d'edificis i estructures dedicades a l'engreix de bestiar dins del bosc, o en carenes de gran importància visual, provoca un impacte que ja es venia denunciant des de la primera redacció de les Normes Subsidiàries de planejament.

2.1.4. L'EVOLUCIÓ URBANA

- En el municipi de Fontcoberta coexisteixen dos models d'implantació de població; d'una banda, l'assentament tradicional, de caràcter bàsicament agrícola, que dona lloc a una ocupació homogènia del territori i a l'aparició d'unes agrupacions, aprofitant situacions favorables d'accessibilitat o de localització i, per l'altra banda, la implantació urbana de l'àrea de Melianta, de característiques totalment diferents, amb una població majoritàriament provinent d'altres municipis.
- En el primer grup es localitzen els nuclis de Fontcoberta, on encara s'hi manté encara la Casa de la Vila que li permet un cert nivell d'activitat, els veï nats d'en Fares, Figueroles i la Farrés. El nucli de Vilavenut, presenta unes característiques diferents, amb una mínima estructura que li donen un caràcter mínimament urbà
- El sector de Melianta és totalment diferent als anteriors; es tracta d'un emplaçament de nova creació, l'ocupació del qual comença durant la segona meitat dels anys seixanta, a partir d'un traçat viari sense major intencionalitat que la de definir una parcel·lació de les finques inicials, amb successives fases de creixement sense una planificació prèvia fins a la redacció dels diferents instruments de planejament, ja en els anys 80.
- La pràctica totalitat de la dinàmica constructiva del municipi es produeix a Melianta, tant pel que fa a la residència com a la implantació industrial.

2.1.5. LES ESTRATÈGIES GENERALS

- A partir dels estudis efectuats i de les seves conclusions es plantegen un punts de partida per tal d'emmarcar la present Revisió de les NNSS de Fontcoberta en una determinada estratègia global del municipi.
- En primer lloc es destaquen quatre aspectes, a manera de síntesi dels apartats anteriors:
 - Reconèixer el caràcter complementari i actiu de Fontcoberta dins el sistema urbà de Banyoles, no només pel que fa pel que fa a la residència sinó també en relació a altres activitats.
 - Tenir en consideració l'elevat percentatge de població jove del municipi i, per tant, les potencialitats i els requeriments corresponents.

- Malgrat la davallada de l'agricultura, reconèixer la seva importància relativa i la necessitat de mantenir es nivells d'ocupació en el territori i en els diferents veï nats.
- Diferenciar clarament la situació i les característiques de Melianta en relació a la resta del municipi.
- En un segon bloc es posen de manifest aquells aspectes de caràcter urbanístic o territorial que condicionen les propostes del present Pla
 - Es parteix del model definit per les actuals NNSS i de la seves determinacions bàsiques, tant pel que fa a l'ocupació del territori com al tractament paisatgístic
 - S'incorpora la modificació puntual en tràmit, pel que fa al sòl industrial a l'oest de la carretera GEP-5121
 - S'incorpora al planejament el tractament de la Platja d'Espolla, tenint en compte la seva inclusió al PEIN i, en aquest sentit, les actuacions en aquella àrea i el seu entorn hauran de tenir un tractament especial, amb la corresponent avaluació de l'impacte ambiental.
- Finalment, en un tercer bloc, seguint l'esquema plantejat a les actuals NNSS, s'apunten les següents polítiques d'actuació de caràcter global a les quals hauran de donar resposta el present Pla.
 - Conservació de l'estructura (C): en els veï nats tradicionals de Fontcoberta, Figueroles i Faras, per tal de garantir la protecció dels conjunts corresponents.
 - Consolidació i expansió de la implantació (E): en els nuclis de La Farrés i de Vilavenut atenent a la seva dinàmica, a l'existència d'una determinada estructura i a la voluntat de possibilitar un cert creixement del nucli.
 - Extensió de la implantació (E): al sector de Melianta amb les incorporació de dues noves àrees de sòl apte per urbanitzar, de caràcter industrial a l'oest de la carretera (segons la modificació puntual de les NNSS en tramitació), i de caràcter residencial al nord del nucli.
 - Creació de dotacions (D): al sector de Melianta, amb la finalitat principal de consolidar i ampliar l'àrea d'equipament esportiu.
 - Protecció del medi i/o edificis i conjunts.(P): dirigida a la preservació d'aquells indrets, espais i elements d'interès, per si mateixos o en quan formen part de l'estructura del paisatge del terme municipal.

2.2. ELS OBJECTIUS DEL P.O.U.M.

2.2.1. EN RELACIÓ AL TERRITORI I AL MEDI AMBIENT

Tractament de l'espai no urbanitzable

1. Considerar el sòl no urbanitzable del municipi com un espai a preservar per tal de mantenir els valors i la integritat del paisatge del Fontcoberta, per mantenir les seves característiques agrícoles i forestals, així com pel que fa a la protecció d'aquells espais i/o elements singulars.

Espais i elements d'especial protecció

2. Recollir les previsions del PEIN pel que fa a la Platja d'Espolla i al seu entorn i adaptar les determinacions del planejament a la seva efectiva protecció
3. D'acord amb el punt anterior, classificar com a sòl no urbanitzable els terrenys que en les anteriors NNSS formaven part del sub-sector 1 de sòl apte per a urbanitzar d'ús industrial, en atenció a la

incidència negativa del seu desenvolupament respecte la protecció del Clot d'Espolla (Platja d'Espolla), espai inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural

4. Sotmetre al procés d'avaluació de l'impacte ambiental, d'una manera específica, les ampliacions del sòl industrial previstes a l'oest de la carretera de Banyoles a Esponellà incorporant, en el seu cas, les determinacions que en resultin a les pròpies del planejament. D'una manera més genèrica, sotmetre el conjunt del POUM a l'Avaluació de l'impacte Ambiental.
5. Definir mesures específiques de protecció, sens perjudici de redactar plans especials, pels espais i/o elements següents:
 - Platja d'Espolla
 - Sallent de Melianta
 - Fonts tradicionals i entorns
 - Alzines reclamadores
 - Edificis singulars

Els usos en el sòl no urbanitzable

6. Resoldre la problemàtica de les granges, ajustant la normativa urbanística de les NNSS de Fontcoberta als criteris de la legislació agrària i ambiental, de manera que les explotacions s'adeqüin a les característiques del municipi i es busqui l'equilibri entre els residus produïts i la capacitat de les finques per a reciclar-los.
7. Resoldre la problemàtica dels magatzems agrícoles, ajustant la normativa de manera que s'eviti la utilització irregular del concepte de cobert agrícola per efectuar construccions d'altre caràcter no adequades al sòl no urbanitzable.

Els espais frontera

8. Definir un tractament específic dels límits de l'espai urbà urbanitzable amb la resta del territori, de manera que es produeixi una adequada transició entre les respectives àrees.

2.2.2. EN RELACIÓ A LES INFRASTRUCTURES

Infraestructures de caràcter territorial.

9. Plantejar un tractament específic per a la carretera GEP-5121 de Figueres a Banyoles en el seu pas a través del nucli de Melianta tenint en compte el seu caràcter de travessia urbana. Plantejar mesures de pacificació del trànsit i d'adequació de la seva secció i tractament a aquesta finalitat.
10. Definir la implantació de d'una rotonda, al sud de la carretera GEP-5121, en el seu pas per Melianta, als efectes de millorar l'accessibilitat a la nova àrea industrial i per tal de contribuir als objectius de pacificació del trànsit i altres exposats al punt anterior.

Estructura de carrers del municipi.

11. Plantejar el traçat d'un nou carrer dins la xarxa bàsica de Melianta, delimitant pel nord el sector de creixement previst a la present revisió; aquest carrer ha de permetre un nou accés al sector i una nova connexió amb la carretera GEV-5136, des de la rotonda que s'hi preveu.
12. Ajustar la vialitat de l'actual sòl urbà de Melianta per tal de permetre l'adequada connexió viària amb el nou sector de creixement residencial.
13. Atenent a la seva classificació com a sòl urbà definir i concretar l'estructura viària de Vilavenut, així com la del sector de creixement previst.

Els camins

14. Recollir en el planejament, com un sistema bàsic, aquells camins de caràcter general que estructurin el municipi, connectant els seus diferents nuclis i veï nats, així com relacionant-lo amb els municipis veï ns.
15. Plantejar la redacció d'un pla especial que, apart d'aquells esmentats al punt anterior, identifiqui el conjunt dels camins del municipi establint les propostes d'actuació que correspongui.

2.2.3. EN RELACIÓ AL RÈGIM DEL SÒL I LES ÀREES DE CREIXEMENT

Criteri general

16. Reconèixer el caràcter de sòl urbà segons el que determina la legislació vigent, pel que fa al sector de Melianta i als nuclis de La Farrés i de Vilavenut, possibilitant la seva ampliació i consolidació, respectivament.
17. Per a la resta del municipi, mantenir la seva consideració de sòl no urbanitzable.

El sòl residencial

18. Definir una nova àrea de creixement residencial en el sector Melianta, considerada dins el sòl apte per a urbanitzar, situada al nord de l'actual sòl urbà entre la carretera de Fontcoberta, el rec existent i el límit de l'actual sòl urbà la seva extensió és d'unes 11 ha
19. Preveure en aquesta àrea una implantació de caràcter residencial amb tipologies de baixa densitat, de manera semblant a la resta del sector, si bé amb possibilitats d'una major diversitat. Incorporar entre les obligacions del sector, la cessió dels espais de la zona esportiva.
20. Definir un àrea de creixement residencial en el nucli de Vilavenut, considerada dins el sòl apte per a urbanitzar, situada al sud- est de l'actual nucli, a la cruï lla entre la carretera GEV-5132 i el camí que porta a Can Masó; la seva extensió és d'unes 3ha .
21. Preveure en aquesta àrea una implantació de caràcter residencial amb parcel·la gran (d'uns 1000m2) i edificació aï llada; incorporar entre les obligacions del sector, la cessió dels espais d'equipament situats a l'oest del camí.

El sòl industrial

22. Mantenir les previsions de la modificació puntual de les NNSS, actualment en tramitació, pel que fa a la definició d'un nou sector de sòl urbanitzable de caràcter industrial, situat a l'oest de la carretera GEP-5121, al sector de Melianta.
23. Ajustar l'ordenació concreta del nou sector industrial a les conclusions de l'estudi d'impacte ambiental i a les determinacions del Pla, pel que fa a l'accés des de la carretera i a l'ordenació de l'extrem sud del sector
24. Establir les condicions d'ordenació pel que fa a la implantació, actual i futura, de l'empresa DYTSA.
25. Excloure del planejament la previsió efectuada d'una reserva de sòl industrial al nucli de Vilavenut.

El tractament dels veï nats

26. Definir un tractament específic pels veï nats rurals de Figueroles, Fontcoberta i Faras que permeti la conservació del seu caràcter, evitant implantacions que puguin desvirtuar-lo.

2.2.4. EN RELACIÓ ALS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS

Criteris generals

27. En general, es proposa mantenir les reserves per a espais lliures i d'equipament establertes a les actuals NNSS, sens perjudici de la seva adequació a les noves circumstàncies.

Els espais lliures

28. Modificar la reserva d'espai lliure, prevista a les NNSS a la zona propera al Sallent de Melianta, ajustant-la a les edificacions existents i a l'estructura de la propietat del sector.

29. Plantejar la localització de les àrees d'espai lliure dels nous sectors de creixement en posició tangencial respecte l'espai no urbanitzable, permetent l'adequat tractament de l'espai frontera

Els equipaments

30. Continuar, en el sector de Melianta, el model de concentració dels equipaments per tal de configurar centres d'interès i servei que ajudin a donar caràcter al nucli.

31. Completar el sistema d'equipament esportiu, amb l'espai del camp de futbol i amb l'ampliació, dins la mateixa illa on s'hi podria situar un futur pavelló i, en el seu cas, traslladar-hi altres instal·lacions esportives i lúdiques.

32. Mantenir l'actual zona d'equipament i espai lliure del Carrer Pau Casals.

33. Preveure, en el nucli de Vilavenut, una nova àrea d'equipament, situada al costat de les antigues escoles, incorporant-la a les cessions del nou sector de sòl urbanitzable.

34. Recollir, en la redacció definitiva de la revisió, la localització nou cementiri municipal.

2.2.5. EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ DE LES ÀREES DE SÒL URBÀ

Criteris generals

35. Mantenir, en general, les previsions de les actuals NNSS pel que fa a la qualificació del sòl urbà de Melianta i a la respectiva normativa, sens perjudici de la seva adaptació o de la introducció dels ajustaments que correspongui

Les àrees de sòl urbà consolidat.

36. Recollir, en les determinacions de la present revisió, la formació del carrer i plaça interiors de la illa delimitada pel Carrer de la Pau, Carrer de Fontcoberta i la Carretera de Figueres a Banyoles.

3. LA PARTICIPACIÓ PÚBLICA

3.1. L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DELS CRITERIS I OBJECTIUS

3.1.1. ESCRITS D'AL·LEGACIONS

En la sessió plenària celebrada en data de 27 de novembre de 2001, l'Ajuntament de Fontcoberta va acordar exposar al públic l'Avanç de Pla que inclou la formulació dels Criteris, Objectius i Solucions Generals del Planejament.

Durant el termini d'exposició pública es varen presentar dos escrits d'al·legacions referits al nou sector de sòl urbanitzable de Malianta.

Escrit nº 60, de 28/09/02, de Josep Maria Vidal Ginjaume

Manifesta el seu desacord pel que fa a l'ampliació proposada (nou sector residencial de Malianta) i l'afectació d'una parcel·la, no inclosa al sector, al costat de la Carretera de Fontcoberta.

També exposa el seu desacord pel que fa als paràmetres de cessions (vials, espais lliures i equipaments) previstos en el nou sector que, segons diu, són molt superiors als de l'antiga zona urbana de Malianta i, en conseqüència, es redueix l'espai amb aprofitament privat.

Demana que s'estudiï una altra alternativa d'ordenació i que s'inclouï l'esmentada parcel·la dins la nova ampliació

Escrit nº 91, de 06/02/02, de Josep Maria Alemany i Burch

L'escrit presentat és en qualitat de propietari de terrenys situats a la nova àrea de sòl urbanitzable de Malianta.

En primer lloc exposa la contradicció que existeix, al seu entendre, entre el "desenvolupament sostenible" i la proposta d'ordenació del nou sector pel seu caràcter extensiu i per les "cessions desmesurades i inasumibles".

Pel que fa a als paràmetres d'edificabilitat, l'escrit retreu que la documentació exposada al públic no els determini.

En relació a les cessions per a sistemes, l'escrit formula unes hipòtesis partint de la proposta gràfica de l'Avanç de Pla i de l'aplicació dels estàndards mínims de la legislació vigent en aquell moment per concloure afirmant que les cessions plantejades serien del 65% del sector.

La tercera consideració fa referència a les despeses d'urbanització que, al seu entendre també invalidarien l'actuació.

Un altre bloc de consideracions afecta a la inclusió de determinats sistemes de caràcter general dins el sector, tant pel que fa als equipaments esportius, com als elements de la xarxa viària, vial límit nord del sector amb les dues rotondes previstes; d'aquestes darreres es critica la seva necessitat, dimensió i ubicació.

Continuant amb els punts anteriors, s'afirma que la superfície dels terrenys amb aprofitament urbanístic que resultaria seria del 35%, amb una edificabilitat estimada de 0,26m²/m².

A la vista de les consideracions exposades demana que l'ordenació es limiti a fixar únicament els criteris bàsics del sector, sense que aquests criteris tinguin una traducció gràfica per tal de no condicionar l'ordenació futura del sector o, com a proposta alternativa, que es replantegi la necessitat del vial situat al nord del sector, integrant-lo al sistema viari local del mateix i que es supprimeixi la rotonda o que s'excloqui del sector.

També es plantegen altres consideracions relatives a les amplades dels carrers i voreres i a la previsió dels espais destinats a equipaments; en definitiva, propostes destinades a limitar la superfície de cessions i a ajustar les condicions d'edificabilitat.

3.1.2. CONSIDERACIONS GENERALS SOBRE ELS ESCRITS PRESENTATS

A la vista dels escrits presentats, atès que els dos es refereixen al mateix àmbit, amb criteris similars, es plantegen les següents consideracions

- L'exposició pública es referia essencialment als criteris i objectius de la revisió de les NNSS i, com a tal, els aspectes bàsics a plantejar haurien d'haver-se centrat, en el cas de Malianta, en la conveniència o no de la previsió d'un àrea de creixement.

De tota manera, atès que l'Avanç de Pla ja formulava propostes concretes d'ordenació, és lògic tractar-les, tot suposant l'acceptació inicial de la nova classificació de sòl.

Cal tenir present, però, el moment procedimental per entendre per què la documentació exposada al públic no contenia determinades precisions urbanístiques.

- A la vista dels escrits presentats i de l'estudi detallat de l'ordenació urbanística del municipi, tenint en compte el nou marc legal derivat de la vigència de la Llei d'Urbanisme, la documentació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Fontcoberta planteja diferents ajustaments que afecten al sector de sòl urbanitzable de Malianta.

En relació als límits:

La delimitació del sector inclou les finques i les parcel·les afectades per les connexions viàries del mateix amb la Carretera de Fontcoberta, les quals trobaran la seva compensació en el desenvolupament del propi sector.

En relació al sistema viari:

El vial situat al nord, que limitava el sector, sense donar-li pràcticament servei, s'ha desplaçat en una posició més centrada, actuant com a vial del propi àmbit, sens perjudici que, en unes altres circumstàncies, pugui tenir un paper més global.

La rotonda situada a l'est del sector s'ha desplaçat cap al sud, de manera que recull els diferents carrers que hi conflueixen. Tal com es diu a la normativa, la seva dimensió és orientativa, en funció del seu projecte concret; no així la reserva de sòl que, en tot cas, podria tenir un tractament com espai de protecció de sistemes.

El POUM només recull els elements bàsics de l'estructura viària del sector, aquells carrers que permeten la seva connexió amb la resta de l'àrea de Malianta; correspondrà al Pla Parcial, en tot cas, completar la xarxa viària.

En relació als equipaments i espais lliures:

S'agrupen en una única peça, al costat del camp de futbol les reserves previstes per equipament; pel que fa als espais lliures, únicament es determina la franja situada llarg del límit nord del sector

En relació als percentatges de cessions:

La normativa de desenvolupament del sector fixa el percentatge de cessions en un 50% i, per tant, l'aprofitament privat seria també el mateix (i no del 35% com es plantejava en els escrits).

- Com a conclusió, es pot afirmar que s'han tingut en compte les al·legacions presentades.

4. LA DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DEL P.O.U.M.

4.1. EL CONTINGUT DEL PROGRAMA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

4.1.1. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

La memòria té l'objectiu de donar resposta a les motivacions i justificacions dels altres documents del P.O.U.M. Aquesta memòria es recolza amb els diferents treballs d'informació i diagnòstic urbanístic de la fase de l'Avanç de Pla que formen part de la documentació del planejament. La memòria s'estructura en diferents apartats:

Aspectes generals.

Amb la justificació i els motius de la Revisió de les NNSS i del present P.O.U.M..

El model del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fontcoberta.

On s'exposen les bases que defineixen l'estratègia d'actuació que a Fontcoberta que segueix el present Pla, a partir de les conclusions i valoracions dels estudis previs.

Es recullen els objectius del POUM, ajustant els ja definits a l'Avanç de Pla, i que el document tècnic final ha concretat en les propostes urbanístiques que configuren el model final proposat.

La participació pública.

D'acord amb el que es preveu a l'article 59 de la Llei d'Urbanisme, la memòria recull el programa de participació ciutadana aplicat al procés de formulació i tramitació del pla.

Descripció de la proposta del POUM

Es descriu la proposta tècnica definida en el POUM, d'acord amb la reglamentació urbanística vigent, en primer lloc pel que fa a la classificació del sòl que determina el règim jurídic del sòl; seguidament es descriu i justifica el model territorial adoptat a partir de l'estructura general i orgànica del territori, amb la relació dels sistemes i dels usos generals previstos. Es descriu també la qualificació urbanística amb zones i sistemes per tot el municipi i, d'una manera detallada, pel sòl urbà

Desenvolupament del POUM

Es relacionen i descriuen les previsions de desenvolupament del Pla i les eines corresponents, d'acord amb la classificació urbanística i diferenciant aquelles actuacions directes de l'administració d'aquelles altres dels particulars mitjançant el desenvolupament dels sectors o de les unitats d'actuació previstes.

Documentació ambiental

D'acord amb el que es preveu a l'article 59.1.f) de la Llei d'Urbanisme, es fa referència a la documentació ambiental que conté el present POUM i, de manera especial a l'Estudi d'Impacte Ambiental que es tramita de manera paral·lela.

Annexes

En els annexes de la memòria s'especifiquen les característiques numèriques que resulten de les determinacions del POUM.

També figura a l'esmentat annex l'avaluació econòmica de les actuacions de desenvolupament en sòl urbanitzable previstes, així com els criteris per al seu finançament, tenint en compte que es tracta d'un petit municipi, amb les limitacions que això representa per qualsevol estudi econòmic.

4.1.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

SÈRIE 1. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. Escala 1:10.000 (E. Reduï da 1:20.000).

En aquest plànol es representen els elements del sistema d'espais lliures, , del sistema d'equipaments i del sistema d'equipaments, així com els usos generals de la ciutat, agrupats en les zones generals de protecció especial, de sòl rústic, residencial i industrial.

SÈRIE 2. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL. Tot el municipi: Escala 1:10.000 (E. Reduï da 1:20.000)(1 plànol). Malianta: Escala 1:2.000 (E. Reduï da 1:4.000)(1 plànol). Vilavenut: Escala 1:2.000 (E. Reduï da 1:40.000)(1 plànol).

En aquests plànols es delimiten les diferents categories i règims del sòl: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

SÈRIE 3. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ. Escala 1:1.000 (E. Reduï da 1:2.000) (5 plànols)

En aquest conjunt de plànols es defineix l'ordenació detallada del sòl urbà qualificació amb les diferents zones, condicions d'edificació d'aquestes zones de la ciutat, regulant la volumetria, el nombre de plantes, les fondàries edificables, la posició de l'edificació,...

Es defineixen també els diferents sectors de desenvolupament.

SÈRIE 4. TRACTAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE. Tot el municipi: Escala 1:10.000 (E. Reduï da 1:20.000)(1 plànol). Veï nats: Escala 1:1.000 (E. Reduï da 1:2.000)(1 plànol).

Aquests plànols defineixen l'ordenació general de l'espai no urbanitzable, diferenciant les seves zones detallades, i indicant els elements bàsics estructurants (edificacions, elements singulars d'interès, camins, ...)

SÈRIE 5. SÒL URBANITZABLE: SECTORS. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE. Malianta: Escala 1:2.000 (E. Reduï da 1:4.000)(1 plànol). Vilavenut: Escala 1:1.000 (E. Reduï da 1:2.000)(1 plànol).

En aquests plànols es delimiten els diferents sectors del sòl urbanitzable, definint-se les determinacions bàsiques de la seva ordenació, pel que fa als sistemes.

4.1.3. NORMES URBANÍSTIQUES

El contingut genèric de les Normes Urbanístiques és el següent

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS:

Definició, contingut i vigència del Pla, desenvolupament del Pla, gestió i execució, intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS:

Disposicions generals, paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer, paràmetres reguladors dels sistemes d'ordenació per alineació de carrer, per i per edificació aï llada.

Classificació dels usos i les activitats, regulació general dels usos, regulació específica dels usos, regulació particular de determinats usos i activitats.

TÍTOL III: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL:

Funció i contingut de la propietat del sòl, règim urbanístic del sòl.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES:

Disposicions generals, sistema d'espais lliures, sistema d'infraestructures de comunicació, sistema d'infraestructures de serveis, sistema d'equipaments comunitaris.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ:

Disposicions generals, regulació de les diferents zones del sòl urbà Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE:

Disposicions generals, sector de desenvolupament

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE:

Disposicions generals, regulació general dels usos i de les edificacions en el sòl no urbanitzable, regulació específica de les diferents zones del sòl no urbanitzable.

TÍTOL VIII. CATÀLEGS:

Catàleg de béns a protegir i catàleg de masies i cases rurals.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS FINALS

4.2. ELS SISTEMES I L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

4.2.1. EL SISTEMA D'ESPais LLIURES I D'EQUITAMENTS COMUNITARIS

El POUM es proposa mantenir i potenciar l'estructura del sistema general d'espais lliures i d'equipaments de les vigents NNSS incorporant-hi, de manera singular les noves àrees de dotacions esmentades en els objectius del planejament.

En el sector de Melianta es completa el sistema d'equipament esportiu, configurant una gran àrea al costat de dotacions al costa de l'escola i plantejant una nova reserva a l'est de la perllongació del Carrer de Sant Feliu.

Al nucli de Vilavenut es defineix un àrea d'equipament, situada al costat de les antigues escoles, que permetrà completar les dotacions del nucli.

Apart d'aquests aspectes, les NNSS recolliran el conjunt dels equipaments existents.

4.2.2. EL SISTEMA DE COMUNICACIONS

Les NNSS contemplen l'actual xarxa de carreteres situades en el terme municipal de Fontcoberta, recollint el seu traçat i definint un àrea de protecció al seu entorn. En el pas de les carreteres en els sectors classificats com a sòl urbà l'àrea de protecció s'ajusta a la línia d'edificació fixada a 13m de l'eix..

Els trams de carretera que es troben integrats en el nucli de Malianta disposaran del grau d'urbanització adequat a la funció urbana que desenvolupen. En aquest sentit, la carretera GE.P-512 disposarà d'espais d'estacionament al llarg de la mateixa; en tots els casos, es preveuen voreres àmplies amb disposició d'arbrat, de manera que compleixin la funció de passeig, reforçant el caràcter estructurador que ja tenen en aquest moment.

El tram de carretera que travessa el nucli de Vilavenut tindrà també un tractament urbanitzat, en funció del caràcter del propi nucli. Tanmateix, però, les seves característiques seran diferents a les del nucli de Malianta.

En aquest mateix apartat es contempla també la xarxa de camins rurals, establint-se la distinció, en funció del caràcter estructurador que compleixen, a nivell supralocal, o per la connexió dels veï nats, o de simple accés. En tots els casos, però, es contempla la conservació i el manteniment de la xarxa existent.

Apart d'aquestes elements de caràcter general per tot el terme municipal, caldria citar en aquest punt l'estructura viària urbana, formada pels carrers dels nuclis classificats com a sòl urbà (Malianta, La Farrés i Vilavenut) i les característiques geomètriques d'aquests carrers es grafien en els plànols corresponents. En els dos casos, les Normes recullen bàsicament l'actual xarxa, complementant-la en determinats punts i en els sectors de nova incorporació.

En el sòl apte per urbanitzar s'efectua també una primera previsió d'estructura viària, tant per la interna, com per la de connexió amb la carretera. Correspondrà en tot cas, al Pla Parcial que es redacti, la definició concreta d'aquests vials i de les seves característiques.

4.3. . EL RÈGIM JURÍDIC I LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

4.3.1. ASPECTES GENERALS

La present Revisió planteja diferents modificacions de la classificació del sòl en relació a les anterior NNSS per tal de respondre als objectius i estratègies de la revisió i per tal d'ajustar-se al nou marc legal definit per la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Pel que fa al sòl urbà la modificació més important és la consideració del nuclis de La Farrés i de Vilavenut en aquesta categoria, canviant la seva consideració anterior que era la de sòl no urbanitzable.

La definició del sòl urbanitzable es fa d'acord amb el nou marc legislatiu i tenint en compte els criteris de sostenibilitat i equilibri amb les necessitats i característiques del municipi; en aquest sentit es preveuen tres nous sectors, dos de caràcter residencial (a Malianta i a Vilavenut) i un industrial a Malianta.

La consideració del sòl no urbanitzable es fa d'acord amb el marc legislatiu vigent, tenint en compte els criteris de sostenibilitat i equilibri amb les necessitats i característiques, en aquest sentit, es mantenen bàsicament les propostes i nivells de protecció de les anteriors NNSS.

4.3.2. EL SÒL URBÀ.

Tenen la consideració de sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable, així com els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Són serveis urbanístics bàsics la xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i de subministrament d'energia elèctrica.

Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

D'acord amb aquests criteris, es considera que tenen la condició de sòl urbà el conjunt del sector de Malianta que ja tenia aquesta classificació a les anteriors NNSS, així com l'àrea industrial de l'anterior sub-sector 2 del sòl urbanitzable que, amb el seu desenvolupament, ja ha assolit el grau d'urbanització adequat.

També es consideren dins la categoria de sòl urbà els terrenys industrials de l'empresa DYTSA; pel contrari, es consideren exclosos d'aquesta classificació els terrenys actualment ocupats pel camp de futbol que passen a integrar-se en un sector de sòl urbanitzable.

A diferència del que preveien les NNSS de 1987 es considera que els nuclis de Vilavenut i de La Farrés, per les seves característiques i grau de consolidació, responen a la consideració de sòl urbà, en aquest sentit, es proposa la seva classificació. La resta dels veï nats es mantindrien dins la categoria del sòl no urbanitzable.

El Pla distingeix entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat. Constitueixen el sòl urbà consolidat els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 de la L.U. i els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

Té la condició de sòl urbà no consolidat la resta del sòl urbà concretament es tracta dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística previstos en els nuclis de La Farrés i Vilavenut.

4.3.3. EL SÒL NO URBANITZABLE

El concepte del sòl no urbanitzable queda establert a l'article 32 de la Llei d'Urbanisme, quan es determina que tindran aquesta consideració els terrenys incompatibles amb llur transformació per estar sotmesos a un règim d'especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial o bé per les determinacions dels plans directors, o per la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic o bé els inadequats al desenvolupament urbà fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions o amb l'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.

A partir d'aquest marc legal, considerant els estudis previs i la diagnosi urbanística, i a la vista de les determinacions que figuraven a les vigents NNSS, el POUM es proposa mantenir, en general, el caràcter de sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que ja tenien aquesta classificació en les NNSS vigents considerant la conveniència de mantenir el model d'ocupació del sòl del municipi, així com els seus valors agrícoles i forestals, i per protegir la integritat del paisatge,.

Pel contrari, es considera que no tenen aquestes característiques i, per tant, no responen al caràcter de sòl no urbanitzable els terrenys, situats al nord del sector de Melianta, clarament delimitats entre aquest nucli i la zona esportiva i el rec existent, que tenen una clara vocació urbana i, en un sentit semblant, els terrenys situats al costat del nucli de Vilavenut.

En un altre sentit, en atenció a la possible incidència negativa respecte la protecció del Clot d'Espolla (Platja d'Espolla), espai inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural, es proposa classificar com a sòl no urbanitzable els terrenys que en les anteriors NNSS formaven part del sub-sector 1 de sòl apte per a urbanitzar d'ús industrial, tenint en compte els informes emesos en el seu moment pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat, amb motiu de la inclusió en el Pla d'Espais d'Interès Natural de més de la meitat del sector inicialment previst a les NNSS, així com per part del Servei Geològic de la Generalitat en el que es posa de manifest que l'àrea industrial estaria situada a pocs metres al nord-est d'un àrea deprimida amb abundants surgències intermitents, que periòdicament s'inunda, i conclou que es del tot desaconsellable l'activitat industrial de la zona per quan l'àrea proposada forma part de l'espai natural inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural, que també comprèn l'estany de Banyoles i estanyols annexes, es tracta d'un sector on hi ha una probabilitat real que es produeixin esfondraments, els quals podrien afectar les edificacions i les infraestructures que se'n derivin (plantes de tractament, xarxes de clavegueram, aigua, electricitat, gas, etc.) i que gran part de les activitats

permeses sota la catalogació de zona industrial, poden comportar un alt risc de contaminació de les aigües subterrànies.

4.3.4. EL SÒL URBANITZABLE.

Una vegada definits els àmbits de les dues categories de sòl precedents, el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, l'espai resultant té la consideració de sòl urbanitzable i podrà ser objecte de transformació segons estableixi el planejament.

Constitueixen el sòl urbanitzable de Fontcoberta els terrenys que el P.O.U.M. considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible

El creixement plantejat i, per tant, les previsions de sòl urbanitzable, són proporcionat a les previsions i tendències de creixement

En el cas del municipi de Fontcoberta, aquesta categoria de sòl afecta a tres àmbits: dos a Melianta i un altre a Vilavenut que tenen la consideració de sòl urbanitzable delimitat.

El sector de sòl urbanitzable d'ús residencial a Melianta està situat al nord de l'actual sòl urbà, entre la carretera de Fontcoberta, el rec existent i el límit de l'actual sòl urbà la seva extensió és d'unes 11ha. Actualment és un sòl agrícola, però la seva colindància amb l'àrea urbana el condiciona i limita.

Es preveu en aquesta àrea una implantació de caràcter residencial amb tipologies de baixa densitat, de manera semblant a la resta del sector, si bé amb possibilitats d'una major diversitat; incorpora entre les obligacions del sector, la cessió dels espais de la zona esportiva.

El Sector de sòl urbanitzable d'ús residencial a Vilavenut està situat al sud-est de l'actual nucli, a la cruïlla entre la carretera GEV-5132 i el camí que porta a Can Masó; la seva extensió és d'unes 3ha. Actualment és un sòl agrícola.

Es preveu en aquesta àrea una implantació de caràcter residencial extensiva, amb edificació aïllada i parcel·la gran; incorpora entre les obligacions del sector, la cessió dels espais d'equipament situats a l'oest del camí.

Pel que fa al sector de sòl urbanitzable d'ús industrial a Melianta, el POUM manté les previsions de la modificació puntual de les NNSS, actualment en tramitació, pel que fa a la definició d'un nou sector de sòl apte per a urbanitzar de caràcter industrial, situat a l'oest de la carretera GEP-5121, al sector de Melianta.

Es planteja el reajustament de l'ordenació del nou sector industrial pel que fa a l'accés des de la carretera i a l'ordenació de l'extrem sud del sector per adequar-lo als condicionaments geològics i a les recomanacions de l'estudi d'impacte ambiental.

4.4. L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

4.4.1. CRITERIS GENERALS PER A LA DETERMINACIÓ DE LES ZONES

La delimitació de les diferents zones del sòl urbà així com la determinació de les seves condicions d'ordenació i de volumetria de cada zona es regula en els plànols 1:1000 de la Sèrie 3 d'ordenació detallada del sòl urbà

La zonificació del POUM de Fontcoberta la General es basa, d'una banda, en la diferenciació dels usos generals, residencial, i industrial, i de l'altre en els elements bàsics de la morfologia edificatòria que configuren les diferents formes bàsiques d'ordenació; en aquest cas, adquireix una especial rellevància el criteri de manteniment i respecte tipològic de les zones situades en els nuclis de La Farrés i Malianta.

Per altre part, hi ha un criteri bàsic de respecte a les condicions d'ordenació del planejament actual que s'ha vingut aplicant durant la vigència de les NNSS, a fi i efecte d'evitar un trencament que no s'ha manifestat convenient per part de l'Ajuntament. En el mateix sentit, la normativa recull les condicions d'ordenació del planejament derivat de les anteriors NNSS, concretament del sector industrial consolidat.

Les diferents zones i sub-zones previstes en el P.O.U.M. pel sòl urbà de Fontcoberta, són:

RESIDENCIAL

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ORDENACIÓ DELS NUCLIS TRADICIONALS (CLAU 5)

Sub- zona I (Clau 5.1)

Sub- zona II (Clau 5.2)

ZONA D'EXTENSIÓ DELS NUCLIS TRADICIONALS (CLAU 6)

ZONA D'ORDENACIÓ AÏ LLADA (CLAU 7)

Sub- zona I (Clau 7.1)

Sub- zona II (Clau 7.2)

Sub- zona III (Clau 7.3)

INDUSTRIAL

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ MIXTE (CLAU 8)

Sub- zona I (Clau 8.1)

Sub- zona II (Clau 8.2)

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ AÏ LLADA (CLAU 9)

Sub- zona I (Clau 8.1)

Sub- zona II (Clau 8.2)

4.4.2. DESCRIPCIÓ DE LES ZONES

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ORDENACIÓ DELS NUCLIS TRADICIONALS (CLAU 5)

Definició i criteris de regulació i ordenació

Comprèn les àrees de sòl urbà dels nuclis tradicionals de La Farrés i de Vilavenut actualment ocupats per edificacions de caràcter bàsicament residencial, encara que amb vinculacions amb activitats del sector primari.

El POUM es proposa mantenir les característiques de l'ocupació del sòl i de les tipologies existents, en general de caràcter aïllat, sens perjudici de la seva adequació als requeriments actuals; per això les actuacions bàsiques seran de rehabilitació..

L'ús global d'aquesta zona és l'ús residencial

Sub-zones

En aquesta zona es distingeixen dues sub-zones.

La sub-zona 5.1. correspon a dues finques de Vilavenut que, per les característiques de les seves edificacions i jardins o per el caràcter obert de la seva ocupació, són objecte de preservació mantenint els usos i les edificacions actuals.

En aquesta sub-zona no s'admeten noves edificacions si bé les edificacions existents podran mantenir-se amb la possibilitat d'augmentar el seu volum.

La sub-zona 5.2 comprèn la major part dels espais dels nuclis tradicionals de La Farrés i de Vilavenut actualment ocupats per edificacions de caràcter que el POUM es proposa mantenir i consolidar.

Les actuacions bàsiques seran de rehabilitació de les edificacions existents, sens perjudici de la construcció de nova planta en aquelles finques amb edificacions no adequades o insuficientment edificades

ZONA D'EXTENSIÓ DELS NUCLIS TRADICIONALS (CLAU 6)

Definició i criteris de regulació i ordenació

Comprèn les àrees de sòl urbà previstes per a dotar als nuclis tradicionals de La Farrés i de Vilavenut d'unes possibilitats de creixement de caràcter residencial, amb edificació aï llada, mantenint criteris d'ocupació del sòl compatibles amb el respecte al caràcter del nucli.

ZONA D'ORDENACIÓ AÏ LLADA (CLAU 7)

Definició i criteris de regulació i ordenació

Comprèn el conjunt dels espais residencials del sector de Malianta, que responen a les seves diferents etapes de consolidació; en general l'ordenació prevista és de caràcter aï llat, majoritàriament amb habitatges unifamiliars, si bé la normativa preveu l'aparició d'altres.

El POUM es proposa mantenir les condicions bàsiques d'ordenació del planejament anterior.

Sub-zones

En aquesta zona es distingeixen dues sub-zones.

La sub-zona 7.1. és l'equivalent a la Zona Residencial 1 del planejament revisat. Comprèn els sòls urbans en què l'edificació ha de respondre al tipus d'ordenació segons edificació aï llada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

La sub-zona 7.2., és l'equivalent a la Residencial 2 del planejament revisat. Comprèn l'àrea de sòl urbà del sector d'expansió Est de Malianta situada a l'entorn del nucli d'equipament i espai lliures que es configura com centre funcional.

La sub-zona 7.3, és l'equivalent a la Residencial 3 del planejament revisat. Comprèn el sòl urbà que ha conformat la major part de la implantació de Malianta i que s'ha desenvolupat segons una tipologia mixta entre l'alineació de vial i la d'edificació aï llada, sempre, però, amb una clara referència a la parcel·la.

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ MIXTE (CLAU 8)

Definició i criteris de regulació i ordenació

Es qualifica com a zona industrial aquella destinada a la ubicació d'indústries o magatzems que, per les característiques de l'activitat, dels materials o dels productes utilitzats, es garanteixi que no engendren situacions de risc o de perill per a la salut o salubritat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc o molèstia a les persones, les coses o el medi ambient.

Comprèn el conjunt dels espais industrials del sector de Malianta, que responen a les característiques d'ordenació diverses, aï llada i agrupada.

El POUM es proposa mantenir les condicions bàsiques d'ordenació del planejament anterior.

L'ús global d'aquesta zona és l'ús industrial.

Sub-zones

En aquesta zona es distingeixen dues sub-zones.

La sub-zona I (Clau 8.1.). Comprèn el sòl situat en el marge Oest de la Carretera i que limita amb un

dels sectors del sòl urbanitzable de l'anterior planejament. Correspon als terrenys alineats amb la carretera.

La sub- zona II (Clau 8.2). Comprèn el sòl industrial d'ordenació mixta resultant del desenvolupament del sector de sòl urbanitzable del planejament que es revisa; correspon a la petita indústria, tallers i magatzems.

ZONA INDUSTRIAL D'ORDENACIÓ AÏ LLADA (CLAU 9)

Definició i criteris de regulació i ordenació

Es qualifica com a zona industrial d'ordenació aï llada el conjunt dels espais industrials del sector de Malianta, que responen a les característiques d'ordenació aï llada, sigui per les determinacions del planejament anterior o per les condicions específiques de la zona

El POUM es proposa mantenir les condicions bàsiques d'ordenació del planejament anterior.

L'ús global d'aquesta zona és l'ús industrial.

Sub-zones

En aquesta zona es distingeixen dues sub-zones.

Sub-zona I (Clau 9.1). Comprèn el sòl industrial d'ordenació aï llada mixte resultant del desenvolupament del sector de sòl urbanitzable del planejament que es revisa

Correspon a la indústria mitjana.

Sub- zona II (Clau 9.2) . Comprèn el sòl industrial situat al límit sud-oest del terme municipal de Fontcoberta que correspon a la possible ampliació de l'empresa (Decoletaje y Tornillería, S.A." (DYTSA) situada a cavall entre els termes de Fontcoberta i Banyoles

4.5. ELS SERVEIS URBANÍSTICS

En aquest apartat s'efectua una breu descripció de la situació actual de les xarxes de serveis, així com de les solucions proposades per a la implantació dels serveis general s d'urbanització futurs d'aquests sectors.

XARXA DE SANEJAMENT

Les aigües residuals dels diferents nuclis urbans del municipi de Fontcoberta s'aboquen directament a la llera pública, sense la seva prèvia depuració, això tant pel que fa al sector Malianta- La Farrés com a Vilavenut.

Els nuclis de Malianta i La Farrés disposen de la corresponent xarxa de sanejament que recull de manera unitària les aigües residuals i de pluja i les aboca directament a la riera de Malianta

Per part de les administracions competents està plantejat el projecte de construcció d'una depuradora biològica amb els seus corresponents col·lectors a la zona de Malianta.

Pel que fa a Vilavenut es disposa de la corresponent xarxa de col·lectors que aboquen les aigües residuals a la riera Caganell; de tota manera, cal destacar l'absència de la prèvia depuració abans del vessament de les aigües residuals

Atenent a la situació actual, i amb les previsions de nous creixements, es fa del tot imprescindible dissenyar i executar la xarxa de sanejament completa dels diferents nuclis urbans del municipi, de manera que es corregeixi la situació actual i es pugui recuperar la qualitat ambiental i de les aigües.

En aquest sentit, és imprescindible la construcció de la depuradora prevista a la riba dreta de la riera de Malianta que haurà de permetre el tractament de la càrrega contaminant del sector residencial de

Maliana i La Farrés, amb les noves ampliacions previstes, així com les que provinguin de la nova zona industrial.

D'una manera semblant, pel que fa a Vilavenut, és imprescindible projectar i construir la depuradora que permetre el tractament de la càrrega contaminant del nucli amb les noves ampliacions previstes.

Aquestes actuacions haurien de ser prèvies a la materialització de les previsions del POUM pel que fa als nous sectors de sòl urbanitzable.

XARXA D'AIGUA

Actualment existeixen quatre pous de propietat municipal, un dels quals és el més utilitzat, amb un cabal d'extracció de 127.000m³/any, mentre que els altres dos són de recolzament. Aquests pous estan situats a les rodalies de la zona industrial, a l'oest del nucli de Maliana. Existeix una xarxa d'abastament a tot el municipi que surt del pou principal i que alimenta el dipòsit situat en cota elevada, al costat de la carretera de Centenys.

Es considera que amb la situació actual la previsió de subministrament del servei d'aigua potable a les noves àrees de creixement quedaria garantida.

XARXA D'ELECTRICITAT

Existeixen diverses línies de mitja tensió que travessen el municipi i que assegurin el subministrament a les seves diferents àrees i nuclis.

5. EL DESENVOLUPAMENT DEL P.O.U.M.

5.1. ASPECTES GENERALS

Els propietaris de sòl urbà consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns, fixats a la Llei d'Urbanisme de :

- repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic
- cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys,
- cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Per tal de materialitzar aquestes obligacions i de portar a terme les actuacions previstes en el P.O.U.M. es planteja la delimitació de diferents Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà així com la delimitació de tres sectors de sòl urbanitzable a desenvolupar mitjançant la redacció dels corresponents Plans Parcial Urbanístics

5.2. EL DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

El POUM defineix els cinc Polígons d'Actuació Urbanística que es detallen seguidament:

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 1. SECTOR "LA FARRÉS

Es tracta de completar l'ordenació del nucli de La Farrés, possibilitant l'edificació d'un màxim de quatre nous habitatges a l'est del carrer central de l'esmentat nucli. I obtenint terrenys destinats a equipament públic per ampliar i completar l'entorn de Can Jan.

Sistema d'actuació: reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

Execució en una primera etapa

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 2. SECTOR "VILAVENUT-1"

Es tracta de completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de tres nous habitatges a l'oest del nucli, al costat de la carretera, obtenint una peça de terreny destinada a espai lliure públic per completar les dotacions del nucli.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 3. SECTOR "VILAVENUT-2"

L'objectiu és completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de dos nous habitatges i obtenir terrenys d'espai lliure públic per millorar les condicions de visibilitat de la carretera i per completar les dotacions del nucli, així com completar la urbanització i les voreres del tram de carretera afectat.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 4. SECTOR "VILAVENUT-3"

Es planteja completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de dos nous habitatges i obtenir terrenys d'espai lliure públic per definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques, així com completar la urbanització del tram de carretera afectat

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 5. SECTOR "VILAVENUT-4"

L'objectiu és completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de quatre nous habitatges, obtenir terrenys d'equipaments i d'espai lliure públic per definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques. i completar la urbanització del tram de carretera afectat.

5.3. EL DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE

SECTOR DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC “ RESIDENCIAL MALIANTA”

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable situat al nord del nucli de Malianta i a l'est de la carretera de Banyoles a Esponellà representa l'extensió natural de l'actual nucli de Malianta fins el límit físic definit al nord per un torrent i la línia de vegetació que el ressegueix.

El POUM destina aquest sector a l'extensió del nucli de Malianta amb usos de caràcter residencial i tipologies semblants a les actualment existents.

La continuïtat amb la trama urbana actual queda garantida per dues penetracions des de la travessia urbana de la Carretera de Fontcoberta, a través de la perllongació del Carrer de Sant Feliu i del Carrer de l'Alzina Reclamadora i, a la vegada, es per l'altre connexió amb la Carretera de Fontcoberta a través de la rotonda situada a l'extrem est de l'àmbit.

El sector incorpora els terrenys actualment ocupats pel camp de futbol que, juntament amb altres espais del mateix caràcter esportiu, formaran part de les seves cessions.

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl urbanitzable per possibilitar un cert creixement del nucli de Malianta, mantenint les seves característiques genèriques.
2. Obtenir els terrenys necessaris per a consolidar i ampliar la zona esportiva que, conjuntament amb la zona escolar existent, ha de constituir el nucli principal de dotacions del sector.
3. Definir i acotar clarament els límits del creixement del nucli de Malianta, mantenint la franja arbrada situada al Nord del sector, dins la categoria d'espai lliure públic.
4. Definir i urbanitzar aquells elements d'infraestructura bàsica que permeten integrar el nou sector al nucli existent.

SECTOR DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC “ RESIDENCIAL VILAVENUT”

Es tracta d'un petit sector de sòl urbanitzable situat al sud de la Carretera GIV-5132 i a l'est del camí que va des de l'esmentada carretera a Can Masó, al nucli de Vilavenut.

El POUM preveu aquest sector per a un petit creixement i consolidació de Vilavenut amb usos de caràcter residencial amb parcel·la gran.

L'estructura del sector seguint la vialitat existent (carretera i camí) respon als criteris d'ordenació de l'actual nucli.

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Crear un àrea de sòl urbanitzable de baixa densitat per possibilitar un creixement limitat en el nucli de Vilavenut, seguint una ordenació al llarg de la carretera i de camins existents.
2. Obtindre els terrenys necessaris per a ampliar la zona d'equipaments a l'entorn de l'antiga escola.
3. Acotar clarament els límits del creixement del nucli de Vilavenut, localitzant les àrees d'espai lliure al costat de l'espai agrícola del sòl no urbanitzable.
4. Limitar les obres i instal·lacions d'urbanització a les imprescindibles per integrar el nou sector al nucli existent.

SECTOR DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC “ INDUSTRIAL MALIANTA”

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable industrial situat a l'est de la Carretera de Banyoles a Esponellà al sud de l'actual zona industrial ja existent. És un sector ja previst en una modificació puntal de les NNSS, actualment en tramitació, pendent de la corresponent Declaració Ambiental. El POUM recull les previsions d'aquesta modificació, si bé fa alguns reajustaments pel que respecte als accessos i altres condicionaments.

L'estructura del sector segueix, bàsicament, la vialitat prevista, connectant-se amb l'actual àrea industrial, si bé incorpora un nou accés respecte la carretera GEP-5121, formant una rotonda.

El desenvolupament d'aquest sector tindrà els següents objectius:

1. Recollir la proposta de creació d'un àrea de sòl urbanitzable de caràcter industrial al costat de la carretera de Malianta, actualment en fase de tramitació específica.
2. Localitzar els terrenys de cessió, espais lliures i equipament, al sud del sector, al costat del nou accés previst, per tal d'evitar l'edificació en la zona de la dolina detectada en els estudis del medi natural.
3. Definir un accés específic per aquest sector i per al conjunt de la zona industrial, mitjançant la formació d'una rotonda, de manera que no incrementi el pas dels vehicles industrials per la travessia urbana de Malianta.

6. LA DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

Paral·lelament a la tramitació d'aquest POUM s'ha redactat i es tramitarà l'ESTUDI D'AVUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL en atenció a les actuacions previstes situades a menys de 1000 d'un espai PEIN, com és el present cas.

Apart d'aquest estudi i de la seva finalitat específica, el POUM incorpora les propostes de l'estudi de base, de la fase informativa, relatiu al medi natural del municipi.

ANNEXES A LA MEMÒRIA

ANNEX 1- POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

MALIANA- LA FARRÉS

(PAU-1) POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 1 SECTOR "LA FARRÉS"

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG.
Zona	Ciut		Illes	PER ZONES	CONJUNTES	Total	Privat (90%)	Public (10%)		
			m2	%	m2	%	m2.st	m2.st	m2.st	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		598,13	598,13	10,19%					
Carrers urbans	2.3		149,03	149,03	2,54%					
Sistema d'equipaments	4.3		1425,25	1425,25	24,26%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6		3697,45	3697,45	62,99%	3697,45	62,99%	1.848,73		4
TOTAL SECTOR			5869,86	5869,86	100,00%	5869,86	100,00%	1.848,73	1.848,73	4

Coefficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sol polígon)	0,31
Coefficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sol d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sol brut)	6,81

VILAVENUT

(PAU-2) POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 2 SECTOR "VILAVENUT-1"

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG.
Zona	Ciut		Illes	PER ZONES	CONJUNTES	Total	Privat (90%)	Public (10%)		
			m2	%	m2	%	m2.st	m2.st	m2.st	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		1130,18	1130,18	31,49%					
Carrers urbans	2.3		304,52	304,52	8,48%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	1	1496,16			2154,84	60,03%	748,08		2
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	2	658,68	2154,84	60,03%			329,34		1
TOTAL SECTOR			3589,54	3589,54	100,00%	3589,54	100,00%	1.077,42	1.077,42	3

Coefficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sol polígon)	0,30
Coefficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sol d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sol brut)	8,36

(PAU-3) POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 3 SECTOR "VILAVENUT-2"

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG.
Zona	Ciut		Illes	PER ZONES	CONJUNTES	Total	Privat (90%)	Public (10%)		
			m2	%	m2	%	m2.st	m2.st	m2.st	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		863,68	863,68	30,82%					
Carrers urbans	2.3		714,57	714,57	25,50%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6		1224,12	1224,12	43,68%			612,06		2
TOTAL SECTOR			2802,37	2802,37	100,00%	2802,37	100,00%	612,06	612,06	2

Coefficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sol polígon)	0,22
Coefficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sol d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sol brut)	7,14

(PAU-4) POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 4 SECTOR "VILAVENUT-3"

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG.
Zona	Ciut		Illes	PER ZONES	CONJUNTES	Total	Privat (90%)	Public (10%)		
			m2	%	m2	%	m2.st	m2.st	m2.st	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		874,83	874,83	24,64%					
Carrers urbans	2.3		487,49	487,49	13,73%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6		2187,81	2187,81	61,63%			1.093,91		3
TOTAL SECTOR			3550,13	3550,13	126,68%	3550,13	100,00%	1.093,91	1.093,91	3

Coefficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sol polígon)	0,31
Coefficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sol d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sol brut)	8,45

(PAU-5) POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 5 SECTOR "VILAVENUT-4"

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG.
Zona	Ciut		Illes	PER ZONES	CONJUNTES	Total	Privat (90%)	Public (10%)		
			m2	%	m2	%	m2.st	m2.st	m2.st	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		1734,72	1734,72	29,50%					
Carrers urbans	2.3		84,08	84,08	1,43%					
Sistema d'equipaments: eq. urbans diversos	4.3		877,41	877,41	14,92%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	13.1	3184,92	3184,92	54,15%	3184,92	54,15%	1.592,46		4
TOTAL SECTOR			5881,13	5881,13	209,86%	5881,13	100,00%	1.592,46	1.592,46	4

Coefficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sol polígon)	0,27
Coefficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sol d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sol brut)	6,80

I. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 1. SECTOR "LA FARRÉS"		
ÀMBIT:	NUCLI DE LA FARRÉS		
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ		
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 3.3 (Sèrie 3)	ESCALA: 1/1000	

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG
Zona	Clau		Illes	PER ZONES		CONJUNTES		Total	Privat (90%)	
			m2	%	m2	%	m2 st.	m2 st.	m2 st.	
SÒL PÚBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		1734.72	1734.72	29.50%		2696.21	45.85%		
Carrers urbans	2.3		84.08	84.08	1.43%					
Sistema d'equipaments: eq. urbans diversos	4.3		877.41	877.41	14.92%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	13.1	3184.92	3184.92	54.15%		3184.92	54.15%		
TOTAL SECTOR			5881.13	5881.13	209.86%	5881.13	100.00%	1.592.46	1.592.46	4
Coeficient d'edificabilitat bruta						(m2 sostre total/ m2 sòl polígon)				0.27
Coeficient d'edificabilitat neta						(m2 sostre total/ m2 sòl d'aprofitament)				0.50
Densitat						(nombre d'habitatges/ ha de sòl brut)				6.80

III. OBJECTIUS**A. OBJECTIU GENÈRIC**

Consolidar en nucli de La Farrés i obtenir terrenys destinats a equipament públic per ampliar i completar l'entorn de Can Jan

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS.

1. Completar l'ordenació del nucli de La Farrés, possibilitant l'edificació d'un màxim de quatre nous habitatges a l'est del carrer central de l'esmentat nucli.
2. Obtenir terrenys d'equipament públic per completar l'entorn de Can Jan.
3. Ampliar i completar la urbanització del carrer central del nucli

IV. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**A. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

Cessió dels terrenys destinats a espai lliure i vialitat.
Cessió dels terrenys destinats a equipament públic.
Urbanització dels vials i espais lliures

B. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

C. PLA D'ETAPES

Primera etapa

I IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 2. SECTOR "VILAVENUT-1"		
ÀMBIT:	NUCLI DE VILAVENUT		
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ		
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 3.5 (Sèrie 3)	ESCALA: 1/1000	

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATG
Zona	Clau		Illes	PER ZONES		CONJUNTES		Total	Privat (90%)	
			m2	%	m2	%	m2 st.	m2 st.	m2 st.	
SOL PÚBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		1130.18	1130.18	31.49%					
Carrers urbans	2.3		304.52	304.52	8.48%					
ESPAIS PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	1	1496.16				2154.84	60.03%		
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	2	658.68	2154.84	60.03%			748.08		2
TOTAL SECTOR			3589.54	3589.54	100.00%	3589.54	100.00%	1.077.42	1.077.42	3
Coeficient d'edificabilitat bruta			(m2 sostre total/ m2 sòl polígon)				0,30			
Coeficient d'edificabilitat neta			(m2 sostre total/ m2 sòl d'aprofitament)				0,50			
Densitat			(nombre d'habitatges/ ha de sòl brut)				8,36			

III. OBJECTIUS**A. OBJECTIU GENÈRIC**

Obtenir terrenys destinats a espais lliures per tal de completar les dotacions públiques del nucli de Vilavenut.

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS.

1. Completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de tres nous habitatges a l'oest del nucli, al costat de la carretera.
2. Obtenir terrenys d'espai lliure públic per completar les dotacions del nucli.
3. Completar la urbanització (vorerres) del tram de carretera afectat.

IV. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**A. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

Cessió dels terrenys destinats a vialitat.
Cessió dels terrenys destinats a espai lliure.
Urbanització dels vials.

B. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

C. PLA D'ETAPES

Primera etapa

I. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 3. SECTOR "VILAVENUT-2"		
ÀMBIT:	NUCLI DE VILAVENUT		
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ		
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 3.5 (Sèrie 3)	ESCALA: 1/1000	

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATGE
Zona	Clau		Illes	PER ZONES		CONJUNTES		Total	Privat (90%)	
			m2	m2	%	m2	%	m2 st.	m2 st.	m2 st.
SÒL PÚBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		863.68	863.68	30.82%					
Carrers urbans	2.3		714.57	714.57	25.50%					
ESPAIS PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6		1224.12	1224.12	43.68%	1224.12	43.68%	612.06		2
TOTAL SECTOR			2802.37	2802.37	100.00%	2802.37	100.00%	612.06	612.06	2
Coeficient d'edificabilitat bruta							(m2 sostre total/ m2 sòl polígon)			0,22
Coeficient d'edificabilitat neta							(m2 sostre total/ m2 sòl d'aprofitament)			0,50
Densitat							(nombre d'habitatges/ ha de sòl brut)			7,14

III. OBJECTIUS**A. OBJECTIU GENÈRIC**

Obtenir terrenys destinats a espais lliures per tal de dotar de major visibilitat la carretera actual i per completar les dotacions públiques del nucli de Vilavenut.

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS.

1. Completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de dos nous habitatges.
2. Obtenir terrenys d'espai lliure públic per millorar les condicions de visibilitat de la carretera i per completar les dotacions del nucli.
3. Completar la urbanització (voreres) del tram de carretera afectat.

IV. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**A. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

Cessió dels terrenys destinats a vialitat.
Cessió dels terrenys destinats a espai lliure.
Urbanització dels vials i camins.

B. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

C. PLA D'ETAPES

Segona etapa

I. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 4. SECTOR "VILAVENUT-3"		
ÀMBIT:	NUCLI DE VILAVENUT		
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ		
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 3.5 (Sèrie 3)	ESCALA: 1/1000	

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATGES
Zona	Clau		Illes	PER ZONES		CONJUNTES		Total	Privat (90%)	
			m2	%	m2	%	m2 st.	m2 st.	m2 st.	
SOL PUBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1,3	874,83	874,83	24,64%						
Carrers urbans	2,3	487,49	487,49	13,73%						
ESPAIS PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	2187,81	2187,81	61,63%			1.093,91			3
TOTAL SECTOR		3550,13	3550,13	126,68%	3550,13	100,00%	1.093,91	1.093,91		3

Coeficient d'edificabilitat bruta	(m2 sostre total/ m2 sòl polígon)	0,31
Coeficient d'edificabilitat neta	(m2 sostre total/ m2 sòl d'aprofitament)	0,50
Densitat	(nombre d'habitatges/ ha de sòl brut)	8,45

III. OBJECTIUS**A. OBJECTIU GENÈRIC**

Obtenir terrenys destinats a espais lliures per tal de definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques.

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS.

1. Completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de dos nous habitatges.
2. Obtenir terrenys d'espai lliure públic per definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques.
3. Completar la urbanització (voreres) del tram de carretera afectat.

IV. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**A. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

Cessió dels terrenys destinats a vialitat.
Cessió dels terrenys destinats a espai lliure.
Urbanització dels vials i camins.

B. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

C. PLA D'ETAPES

Segona etapa

I. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 5. SECTOR "VILAVENUT-4"		
ÀMBIT:	NUCLI DE VILAVENUT		
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ		
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 3.5 (Sèrie 3)	ESCALA: 1/1000	

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

QUALIFICACIÓ		ILLES	SUPERFÍCIES				SOSTRES			NOMBRE HABITATGES
Zona	Clau		Illes	PER ZONES		CONJUNTES		Total	Privat (90%)	
			m2		%	m2	%	m2 st.	m2 st.	m2 st.
SOL PÚBLIC: SISTEMES										
Sistema d'espais lliures: places i jardins	1.3		1734.72	1734.72	29.50%			2696.21	45.85%	
Carrers urbans	2.3		84.08	84.08	1.43%					
Sistema d'equipaments: eq. urbans diversos	4.3		877.41	877.41	14.92%					
ESPais PRIVATS										
Zona d'extensió dels nuclis tradicionals	6	13.1	3184.92	3184.92	54.15%	3184.92	54.15%	1.592.46		4
TOTAL SECTOR			5881.13	5881.13	209.86%	5881.13	100.00%	1.592.46	1.592.46	4
Coeficient d'edificabilitat bruta			(m2 sostre total/ m2 sòl polígon)				0.27			
Coeficient d'edificabilitat neta			(m2 sostre total/ m2 sòl d'aprofitament)				0.50			
Densitat			(nombre d'habitatges/ ha de sòl brut)				6.80			

III. OBJECTIUS**A. OBJECTIU GENÈRIC**

Obtenir terrenys destinats a equipaments i a espais lliures per tal de definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques.

B. OBJECTIUS ESPECÍFICS.

1. Completar l'ordenació del nucli de Vilavenut, possibilitant l'edificació d'un màxim de quatre nous habitatges.
2. Obtenir terrenys d'equipaments i d'espai lliure públic per definir el límit est del nucli de Vilavenut i per completar les seves dotacions públiques.
3. Completar la urbanització del tram de carretera afectat.

IV. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**A. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

Cessió dels terrenys destinats a vialitat.
Cessió dels terrenys destinats a espai lliure.
Urbanització dels vials i camins.

B. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel.lació, modalitat de compensació bàsica.

C. PLA D'ETAPES

Primera etapa

ANNEX 2- SECTORS DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC

V. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	SECTOR " RESIDENCIAL MALIANTA "	
ÀMBIT:	NUCLI DE MALIANTA	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 5.1. (Sèrie 5)	ESCALA: 1/2000

VI. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

SUPERFÍCIES		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	122.355	
TOTAL ESPAIS PÚBLICS	61.177	50,00%
TOTAL ESPAIS PRIVATS	61.177	50,00%
SOSTRES I DENSITATS		
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)	36.136	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)	0,591	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)	0,30	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR	2,000	
DENSITAT (habitatges/ha.)	12	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	150	

VII. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Aplicació mínims segons Llei d'Urbanisme		Determinacions	
Zones verdes i espais lliures (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	7227.1847	Minim 10%	12.235	12.494 10,21%
Equipaments públics (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	7227.1847	Minim 5%	6.118	20.142 16,46%
Vialitat				24.015 19,63%
Altres cessions a establir pel Pla Parcial (vialitat, espais lliures...)				4.526 3,70%
SÒL PÚBLIC mínim				61.177 50,00%

VIII. RELACIÓ DE ZONES

ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A (Clau 10)

IX. OBJECTIUS

4. Crear un àrea de sòl urbanitzable per possibilitar un cert creixement del nucli de Malianta, mantenint les seves característiques genèriques.
5. Obtenir els terrenys necessaris per a consolidar i ampliar la zona esportiva que, conjuntament amb la zona escolar existent, ha de constituir el nucli principal de dotacions del sector.
6. Definir i acotar clarament els límits del creixement del nucli de Malianta, mantenint la franja arbrada situada al Nord del sector, dins la categoria d'espai lliure públic.
7. Definir i urbanitzar aquells elements d'infraestructura bàsica que permeten integrar el nou sector al nucli existent.

X. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**D. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

- Atenent a les característiques del sector i a les dels espais públics previstos caldrà plantejar el desenvolupament unitari del sector sens perjudici de la seva posterior divisió en etapes als efectes de l'execució de les obres d'urbanització.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:
 - a) Els sistemes bàsics assenyalats en aquest POUM i els que, amb caràcter complementari, fixi el Pla Parcial pel que fa a vialitat i espais lliures
 - b) Les obres de connexió dels nous carrers del sector amb els carrers existents de Malianta.
 - c) La urbanització de la rotonda situada sobre la carretera de Fontcoberta i la mateixa carretera en els trams inclosos en el sector.
 - d) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures.
 - e) El soterrament de la línia elèctrica d'Alta Tensió que travessen el sector.
 - f) La connexió amb les xarxes de serveis existents i, en el seu cas, la seva millora o ampliació en funció dels requeriments del sector.

E. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de parcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

XI. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	SECTOR " RESIDENCIAL VILAVENUT"	
ÀMBIT:	NUCLI DE VILAVENUT	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 5.2. (Sèrie 5)	ESCALA: 1/1000

XII. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

SUPERFÍCIES		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	34.858	
TOTAL ESPAIS PÚBLICS	19.079	54,73%
TOTAL ESPAIS PRIVATS	15.779	45,27%
SOSTRES I DENSITATS		
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)	7.890	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)	0,500	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)	0,23	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR	2,209	
DENSITAT (habitatges/ha.)	4	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	15	

XIII. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Aplicació mínims segons <i>Lei d'Urbanisme</i>		Determinacions	
	Superfície	Densitat	Superfície	Densitat
Zones verdes i espais lliures (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	1577,9 <i>Mínim</i>	10%	3.486	11.010 31,59%
Equipaments públics (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	1577,9 <i>Mínim</i>	5%	1.743	2.759 7,92%
Vialitat (espais lliures de protecció)				2.136 6,13%
Vialitat				3.173 9,10%
SÒL PÚBLIC mínim			19.079	54,73%

XIV. RELACIÓ DE ZONES

ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 11)

XV. OBJECTIUS

8. Crear un àrea de sòl urbanitzable de baixa densitat per possibilitar un creixement limitat en el nucli de Vilavenut, seguint una ordenació al llarg de la carretera i de camins existents.
9. Obtenir els terrenys necessaris per a ampliar la zona d'equipaments a l'entorn de l'antiga escola.
10. Acotar clarament els límits del creixement del nucli de Vilavenut, localitzant les àrees d'espai lliure al costat de l'espai agrícola del sòl no urbanitzable.
11. Limitar les obres i instal.lacions d'urbanització a les imprescindibles per integrar el nou sector al nucli existent.

XVI. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**F. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

- Atenent a les característiques del sector i a les dels espais públics previstos caldrà plantejar el desenvolupament unitari del sector sens perjudici de la seva posterior divisió en etapes als efectes de l'execució de les obres d'urbanització.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:
 - g) Els sistemes bàsics assenyalats en aquest POUM i els que, amb caràcter complementari, fixi el Pla Parcial pel que fa a vialitat i espais lliures
 - h) Les obres de connexió dels nous carrers del sector amb els carrers existents de Vilavenut.
 - i) La urbanització la carretera i dels camins en els trams inclosos en el sector.
 - j) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures.
 - k) La connexió amb les xarxes de serveis existents i, en el seu cas, la seva millora o ampliació en funció dels requeriments del sector, en especial pel que fa a la depuració de les aigües residuals.

G. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel.lació, modalitat de compensació bàsica.

XVII. IDENTIFICACIÓ

DENOMINACIÓ:	SECTOR " INDUSTRIAL MALIANTA "	
ÀMBIT:	NUCLI DE MALIANTA	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	
LOCALITZACIÓ:	Plànol nº 5.1. (Sèrie 5)	ESCALA: 1/2000

XVIII. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

SUPERFÍCIES		
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	48.757	
TOTAL ESPAIS PÚBLICS	26.175	53,69%
TOTAL ESPAIS PRIVATS	22.883	46,93%
SOSTRES I DENSITATS		
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)	25.744	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)	1,125	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)	0,53	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR	2,131	
DENSITAT (habitatges/ha.)	0	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	0	

XIX. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	<i>Aplicació mínims segons Llei d'Urbanisme</i>	Determinacions	
Zones verdes i espais lliures	<u>Mínim 10%</u>	4.876	6.439 13,21%
Equipaments públics	<u>Mínim 5%</u>	2.438	2.857 5,86%
Vialitat (del propi sector)			14.053 28,82%
Vialitat (rotonda)			2.827 5,80%
SÒL PÚBLIC mínim			26.175 53,69%

XX. RELACIÓ DE ZONES

ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B(Clau 12)

XXI. OBJECTIUS

- Recollir la proposta de creació d'un àrea de sòl urbanitzable de caràcter industrial al costat de la carretera de Malianta, actualment en fase de tramitació específica.
- Localitzar els terrenys de cessió, espais lliures i equipament, al sud del sector, al costat del nou accés previst, per tal d'evitar l'edificació en la zona de la dolina detectada en els estudis del medi natural.
- Definir un accés específic per aquest sector i per al conjunt de la zona industrial, mitjançant la formació d'una rotonda, de manera que no incrementi el pas dels vehicles industrials per la travessia urbana de Malianta.

XXII. DETERMINACIONS PER A LA GESTIÓ:**H. EXECUCIÓ I CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PROPIETARIS**

- Atenent a les característiques del sector i a les dels espais públics previstos caldrà plantejar el desenvolupament unitari del sector sens perjudici de la seva posterior divisió en etapes als efectes de l'execució de les obres d'urbanització.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos en el polígon corresponent es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:
 - l) Els sistemes bàsics assenyalats en aquest POUM i els que, amb caràcter complementari, fixi el Pla Parcial pel que fa a vialitat i espais lliures
 - m) Les obres de connexió dels nous carrers del sector amb els carrers existents de Malianta.
 - n) La urbanització de la rotonda situada sobre la carretera i de la mateixa carretera en els trams inclosos en el sector.
 - o) Els sistemes complementaris previstos en el Pla Parcial: viaris i d'espais lliures.
 - p) La connexió amb les xarxes de serveis existents i, en el seu cas, la seva millora o ampliació en funció dels requeriments del sector.

I. SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Sistema de reparcel.lació, modalitat de compensació bàsica.

**ANNEX 3- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS EN SÒL
URBANITZABLE.**

SECTOR A: SECTOR RESIDENCIAL DE MALIANTA

SUPERFÍCIE DEL SECTOR	122.355
------------------------------	----------------

CESSIONS

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Aplicació mínims segons Llei d'Urbanisme		Determinacions	
Zones verdes i espais lliures (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	7227,1847	Mínim 10%	12.235	12.494 1021%
Equipaments públics (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	7227,1847	Mínim 5%	6.118	20.142 16,46%
Vialitat				24.015 19,63%
Altres cessions a establir pel Pla Parcial (vialitat, espais lliures...)				4.526 3,70%
SÒL PÚBLIC mínim			61.177	50,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT				
SÒL PRIVAT màxim			61.177	50,00%

APROFITAMENTS

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		Super.bruta de zona (m2s)	Edific.bruta de zona (m2s/ m2s)	Nombre d'habitatges	SOSTRES (m2 st)
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa A	27.326	0,60	68	16.386
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa B	6.569	0,60	20	3.941
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa C	6.353	0,65	16	4.130
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa D	5.768	0,65	18	3.749
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa E	7.689	0,40	12	3.075
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR A	(Clau 10) Illa F	12.113	0,40	16	4.845
TOTAL ZONES GENERALS		65.817		150	36.136

RESUM CARACTERÍSTIQUES

SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	
TOTAL ESPAIS PÚBLICS		61.177	50,00%
TOTAL ESPAIS PRIVATS		61.177	50,00%
SOSTRES I DENSITATS			
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)		36.136	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)		0,591	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)		0,30	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR		2,000	
DENSITAT (habitatges/ha)		12	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES		150	

ESTUDI ECONÒMIC (en €)

DADES DE REFERÈNCIA	
Valor sòl inicial (eq. 1000ptes/m2)	6,01 €/m2 de sòl brut inicial
Valor sòl residencial (eq. 500ptes/pm2)	79,51 €/m2 de sòl residencial
Cost urbanització vials (eq. 12000ptes/m2)	72,12 €/m2 d'espais de vials
Cost urb. Espais lliures (eq. 3000ptes/m2)	18,03 €/m2 d'espais lliures
VALOR DEL SÒL BRUT INICIAL	735.366 €
COSTOS URBANITZACIÓ	
Sistemes de comunicacions	1.731.961,80 €
Sistemes d'espais lliures	225.263,21 €
Altres	343.147,52 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR	2.300.372,53 €
Repercussió costos d'urbanització/ sòl net resultant	37,60 €/m2 de sòl net
	236,45 ptes/pm2
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DELS PRIVATS	90% 2.070.335,28 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE L'ADMINISTR.	10% 230.037,25 €
VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT	
VALOR SÒL RESIDENCIAL	4.864.443,42 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUÏBLE ALS PRIVATS	90% 4.377.999,07 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUÏBLE A L'ADMINIS.	10% 486.444,34 €

SECTOR B: SECTOR RESIDENCIAL DE VILAVENUT

SUPERFÍCIE DEL SECTOR	34.858
------------------------------	---------------

CESSIONS

RESERVES DE SOL PUBLIC	Aplicació mínims segons Llei d'Urbanisme	Determinacions		
Zones verdes i espais lliures (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	1577,9 <i>Mínim</i>	10%	3.488	11.010 31,59%
Equipaments públics (5m2 sòl/cd. 25m2sostre)	1577,9 <i>Mínim</i>	5%	1.743	2.759 7,92%
Vialitat (espais lliures de protecció)				2.136 6,13%
Vialitat				3.173 9,10%
	SÒL PÚBLIC mínim			19.079 54,73%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT				
	SÒL PRIVAT màxim			15.779 45,27%

APROFITAMENTS

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		Super.bruta de zona (m2s)	Edific.bruta de zona (m2s/ m2s)	Nombre d'habitages	SOSTRES (m2 st)
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 11) Illa A		7.773	0,50	7	3.887
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 11) Illa B		4.006	0,50	4	2.003
ZONA RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR B (Clau 11) Illa C		4.000	0,50	4	2.000
TOTAL APROFITAMENTS PRIVATS		15.779		15	7.890

RESUM CARACTERÍSTIQUES

SUPERFÍCIES			
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR		34.858	
TOTAL ESPAIS PÚBLICS		19.079	54,73%
TOTAL ESPAIS PRIVATS		15.779	45,27%
SOSTRES I DENSITATS			
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)		7.890	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)		0,500	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)		0,23	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR		2,209	
DENSITAT (habitages/ha)		4	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES		15	

ESTUDI ECONÒMIC (en €)

DADES DE REFERENCIA	
Valor sòl inicial (eq. 1000ptes/m2)	6,01 €/m2 de sòl brut inicial
Valor sòl residencial (eq. 450ptes/pm2)	71,56 €/m2 de sòl residencial
Cost urbanització vials (eq. 12000ptes/m2)	72,12 €/m2 d'espais de vials
Cost urb Espais lliures (eq. 3000ptes/m2)	18,03 €/m2 d'espais lliures
VALOR DEL SOL BRUT INICIAL	209.498 €
COSTOS URBANITZACIÓ	
Sistemes de comunicacions	228.843,97 €
Sistemes d'espais lliures (i espais de protecció viària)	237.027,61 €
Altres	0,00 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR	465.871,58 €
Repercussió costos d'urbanització/ sòl net resultant	29,52 €/m2 de sòl net
	186,66 ptes/pm2
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CÀRREG DELS PRIVATS	90% 419.284,42 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CÀRREG DE L'ADMINISTR.	10% 46.587,16 €
VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT	
VALOR SÒL RESIDENCIAL	1.129.184,87 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUI BLE ALS PRIVATS	90% 1.016.266,38 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUI BLE A L'ADMINIS.	10% 112.918,49 €
RESUM RENDIMENTS DELS PRIVATS	
Rendiment: Valor sòl resultant- (valors sòl inicial + costos urbanització)	387.484 €
Percentatge: Rendiment/ (valor sòl inicial + costos urbanització)	61,62%

SECTOR C: SECTOR INDUSTRIAL DE MALIANTA

SUPERFÍCIE DEL SECTOR	48.757
------------------------------	---------------

CESSIONS

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Aplicació mínims segons Llei d'Urbanisme		Determinacions		
	Minim	10%	4.876	6.439	13,21%
Zones verdes i espais lliures				2.857	5,88%
Equipaments públics	Minim	5%	2.435	14.053	28,82%
Vialitat (del propi sector)				2.827	5,80%
Vialitat (rotonda)					
SÒL PÚBLIC mínim				26.175	53,69%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT					
SÒL PRIVAT màxim				22.883	46,93%

APROFITAMENTS

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT			Super.bruta de zona (m2s)	Edific.bruta de zona (m2st/ m2s)	Nombre d'habitatges	SOSTRES (m2 st)
ZONA INDUSTRIAL ANB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C	(Clau 12)	IIla A	8.298	1,125		9.335
ZONA INDUSTRIAL ANB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C	(Clau 12)	IIla B	8.666	1,125		9.749
ZONA INDUSTRIAL ANB ESPAIS OBERTS EN EL SECTOR C	(Clau 12)	IIla C	5.920	1,125		6.660
TOTAL APROFITAMENTS PRIVATS			22.883		0	25.744

RESUM CARACTERÍSTIQUES

SUPERFÍCIES		SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	48.757
TOTAL ESPAIS PÚBLICS		26.175	53,69%
TOTAL ESPAIS PRIVATS		22.883	46,93%
SOSTRES I DENSITATS			
SOSTRE TOTAL SECTOR (m2 de sostre total)		25.744	
EDIFICABILITAT BRUTA DE LES ZONES (respecte terrenys d'aprofitament privat)		1,125	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR (en relació a la totalitat del sector)		0,53	
EDIF.ZONES/ EDIF.SECTOR		2,131	
DENSITAT (habitatges/ha)		0	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES		0	

ESTUDI ECONÒMIC (en €)

DADES DE REFERÈNCIA	
Valor sòl inicial (eq. 1000ptes/m2)	6,01 €/m2 de sòl brut inicial
Valor sòl industrial (eq. 500ptes/pm2)	79,51 €/m2 de sòl industrial
Cost urbanització vials (eq. 10000ptes/m2)	60,10 €/m2 d'espais de vials
Cost urb Espais lliures (eq. 2000ptes/m2)	12,02 €/m2 d'espais lliures
VALOR DEL SÒL BRUT INICIAL	293.032 €
COSTOS URBANITZACIÓ	
Sistemes de comunicacions (del propi sector)	844.602,31 €
Sistemes d'espais lliures	77.332,93 €
Altres (50% urbanització rotonda)	84.953,06 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR	1.006.948,30 €
Reperussió costos d'urbanització/ sòl net resultant	44,00 €/m2 de sòl net
	276,70 ptes/pm2
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CARREC DELS PRIVATS	90% 908.253,47 €
COSTOS TOTALS D'URBANITZACIÓ A CARREC DE L'ADMINISTR.	10% 100.694,83 €
VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT	
VALOR SÒL INDUSTRIAL	1.819.544,44 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUÏBLE ALS PRIVATS	90% 1.637.589,99 €
VALORS DEL SÒL DEL SECTOR ATRIBUÏBLE A L'ADMINIS.	10% 181.954,44 €
RESUM RENDIMENTS DELS PRIVATS	
Rendiment: Valor sòl resultant- (valors sòl inicial + costos urbanització)	438.304 €
Percentatge: Rendiment/ (valor sòl inicial + costos urbanització)	36,55%

FONTCOBERTA, agost de 2002

JOAN ALBESA i PONCET, arq.