

Index general

Text refós que incorpora les prescripcions assenyalades en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 4 de març pel qual es va aprovar definitivament el POUM de Molló. 3

Text refós per a l'aprovació provisional..... 4

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ..... 8

1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL POUM. 8

2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL POUM. 11

3. PARTICIPACIÓ CIUTADANA..... 14

3.1 Programa de participació ciutadana. 14

3.2 Informació pública de l'avanç de planejament. 17

3.3 Síntesi del període d'informació pública prèvia a l'aprovació inicial. 18

3.4 Aprovació inicial. Informes sectorials i resolució de les al·legacions. 41

4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA..... 46

4.1 Planejament vigent amb anterioritat. 46

4.2 Context territorial i estratègic del POUM. 49

5. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES I JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ ELEGIT. 53

5.1 Les directrius d'un model urbà i territorial per a Molló..... 53

5.2 Anàlisi de les diverses alternatives contemplades. 57

5.3 Descripció i justificació del model d'ordenació elegit. 84

6. QUADRE RESUM DEL PLANEJAMENT..... 140

6.1 Quadre general dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat. .
..... 140

6.2 Quadre general dels sectors de sòl urbanitzable delimitat:..... 141

6.3 Quadre de superfícies de règim de sòl..... 142

II. MEMÒRIA SOCIAL..... 144

1. INTRODUCCIÓ..... 144

2. NECESSITATS QUANTITATIVES I DE LOCALITZACIÓ DE SÒL RESIDENCIAL I D'HABITATGE. 144

2.1 Evolució demogràfica (1981-2005)..... 145

2.2 Les projeccions demogràfiques (horitzó 2015). 146

2.3	Habitatge.	149
3.	QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES.	158
3.1	Reserves legals obligatòries.....	158
3.2	Sostre residencial de nova implantació.....	159
3.3	Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i localització d'aquestes.	161
4.	MECANISMES PREVISTOS PER A L'OBTENCIÓ DEL SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT PROMOGUT A INICIATIVA PÚBLICA.	164
5.	PREVISIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS.	164
6.	PREVISIONS TEMPORALS PER A L'INICI I ACABAMENT DE LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS.	164
7.	NECESSITATS DE REALLOTJAMENT.....	165
8.	NECESSITATS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....	165
9.	IMPACTE DEL PLANEJAMENT EN DETERMINATS COL-LECTIUS.....	165
III.	CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS.....	167
IV.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.....	168
4.1	AGENDA DE LES ACTUACIONS.....	168
A)	Determinacions legals.	168
B)	Previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM.	168
C)	Terminis per a l'edificació.	171
D)	Iniciativa per a la promoció del planejament.	171
4.2	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	172
V.-	SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES AMB MOTIU DE L'APROVACIÓ INICIAL.....	173

Text refós que incorpora les prescripcions assenyalades en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 4 de març pel qual es va aprovar definitivament el POUM de Molló.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió del dia 4 de març de 2009, va aprovar definitivament el POUM de Molló, si bé en va supeditar la publicació i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que va atorgar l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat que incorporés les prescripcions que assenyalava en l'acord.

L'equip redactor ha emès un informe justificatiu de la manera en què aquelles prescripcions s'han incorporat en els documents normatius del POUM. Això ha obligat a rectificar algunes dades de la memòria descriptiva i justificativa del pla que es va aprovar provisionalment en el seu moment.

Aquest text refós té doncs com a únic objectiu actualitzar les dades de la memòria aprovada provisionalment amb la rectificació obligada d'aquells extrems derivats de la incorporació de les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del passat 4 de març de 2009.

L'equip redactor,

Molló, juliol de 2009

Text refós per a l'aprovació provisional.

En aquest document es formalitza el pla d'ordenació urbanística municipal de Molló que es proposa perquè sigui aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament, un cop l'òrgan ambiental hagi resolt sobre la proposta de memòria ambiental del pla.

Respecte del pla aprovat inicialment i exposat al públic, en aquesta proposta s'introdueixen els canvis que resulten de l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la informació pública, de l'esmena -d'ofici- d'errors que s'han detectat i de la introducció de les prescripcions i esmenes dels informes sectorials que s'han emès arran de l'aprovació inicial, en especial l'emès per l'Oficina d'Avaluació Ambiental del Planejament del Servei Territorial de Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i pels Serveis Territorials del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació a Girona.

En qualsevol cas, els canvis introduïts no tenen el caràcter de substancials en el sentit que els defineix l'article 112.2 RLUC, ja que no suposen en cap cas l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general o al model d'ordenació del territori; o l'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl. Es tracta de canvis puntuals en la classificació de sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, sobre determinades qualificacions urbanístiques o d'altres determinacions molt específiques que en cap cas s'entén que tinguin caràcter substancial respecte dels documents aprovats inicialment i sotmesos a exposició pública.

Cal destacar que en el decurs de la tramitació d'aquest planejament general ha entrat en vigor el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC 4990, de 18.10.2007) el qual té una incidència directa en la reserva d'habitatges de protecció pública que ha de preveure el pla. En aquest sentit, el document refós del planejament que es proposa aprovar provisionalment s'ha modificat, d'ofici, per prescripció legal, incrementant les reserves de sostre per a habitatge protegit del 20 al 30 % del sostre residencial que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació.

En relació al document aprovat inicialment, el que es proposa per a l'aprovació provisional incorpora un **nou volum, el VI**, que conté l'informe sobre les al·legacions presentades i els informes sectorials emesos en el tràmit d'informació pública del planejament.

Molló, octubre de 2008

A Josep Planas i Planas,
En testimoni de record, homenatge i agraïment

L'equip redactor
Desembre de 2006 / Octubre 2008

Presentació.

El POUM que es formalitza en els documents que més avall es detallaran és el resultat del conveni de col·laboració subscrit entre l'Ajuntament de Molló i el Consell Comarcal del Ripollès. En virtut d'aquest la Corporació Municipal encarregava a l'ens comarcal l'elaboració i la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi per mitjà del Servei d'Assistència Tècnica a Municipis (SAT).

La primera part des treballs va consistir en diverses actuacions preparatòries de la formulació del planejament, que van concretar-se en l'elaboració de la documentació de l'avanç de planejament, el qual es va acordar sotmetre a informació pública per tal de facilitar la participació de la ciutadania en compliment de l'acord plenari de 22 de juny de 2005; i en l'emissió per l'equip redactor de l'informe sobre els suggeriments i alternatives de planejament presentades dins d'aquell termini d'informació pública, el qual fou valorat positivament i ratificat en tots els seus termes pel Ple de l'Ajuntament en la sessió del dia 4 de novembre de 2005.

Un cop confirmats els criteris i solucions generals de planejament que havien de servir de directrius per a la formulació del nou planejament, es va iniciar la redacció d'aquest, que culmina ara amb la presentació del document que teniu a les mans.

El nou POUM es formalitza per mitjà dels següents documents:

- En el **volum I** dels treballs s'hi recullen la **memòria descriptiva i justificativa del pla**, que incorpora el programa de **participació ciutadana** que s'ha aplicat fins el moment; la **memòria social** en què s'avaluen i justifiquen les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge; el **catàleg de béns protegits**; i l'**agenda** de les actuacions programades amb l'**avaluació econòmica i financera** de les mateixes.
- En el **volum II** s'hi aplega tota la documentació gràfica del pla. Es compon del **volum II.1** amb la sèrie dels **plànols d'informació**; i el **volum II.2** amb la dels **plànols d'ordenació**. Aquests darrers, juntament amb el text de la normativa, són els que expressen pròpiament les determinacions vinculants del planejament general.
- El **volum III** conté les **normes urbanístiques** que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen per cada classe i categoria de sòl.
- El **volum IV** comprèn l'**informe de sostenibilitat ambiental**, en el qual es justifica l'observança en les propostes del planejament de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, de les directrius urbanístiques ambientals i de les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- El **volum V** recull tots els convenis urbanístics que s'han subscrit amb particulars per tal de desenvolupar concertadament i de mutu acord amb l'Ajuntament determinades actuacions urbanístiques previstes en la proposta inicial del

POUM, els quals formen part de la documentació integrant del pla que s'ha de sotmetre a informació pública.

- El **volum VI** conté l'informe sobre les al·legacions presentades i la proposta de resolució de les mateixes, així com els informes sectorials emesos pels diferents organismes públics que tenen competències sectorials amb incidència en el territori.
- El **volum VII** conté com a document annex el pla director de l'abastament d'aigua potable del municipi de Molló.

L'equip tècnic i redactor del Consell Comarcal que ha elaborat els documents ha estat format pels arquitectes Joan Tenas i Torres i Raül Duque Duque; i pel lletrat urbanista Josep Pou Vilalta, el qual va substituir, conclou la fase d'avanç de planejament, a Josep Planas i Planas arran de la seva mort. L'informe de sostenibilitat ambiental ha estat elaborat, com a consultora externa al Consell Comarcal, per Mediterrània de Geoserveis SL; i el pla director de l'abastament d'aigua potable del municipi de Molló també ha estat elaborat externament per la consultora Congiac

Els membres de l'equip redactor volen fer constar el seu modest desig que els documents elaborats, a banda de ser susceptibles –com tot document de planejament– de crítica i debat, siguin útils per al desenvolupament urbà, social i econòmic dels habitants de Molló, destinataris últims del projecte col·lectiu que és el pla. Aquest no és un punt d'arribada sinó de sortida cap el futur, no oblidem que les ciutats i els pobles no els fa el pla sinó que es fan a través dels plans amb la voluntat dels ciutadans.

L'equip tècnic i redactor
Ripoll i Molló, desembre de 2006 / octubre de 2008.

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ.

1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL POUM.

L'ordenació urbanística integral del municipi de Molló s'ha dut a terme fins a la data d'avui per mitjà de les normes subsidiàries de planejament general, les quals foren aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 de gener de 1992. L'acord fou publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 1731, de 7.4.1993, de manera que des d'aquella data han estat executives i de plena aplicació al municipi.

Les normes urbanístiques d'aquell instrument de planejament general ja establien una vigència mínima per un termini de vuit anys (art. 3) i determinaven les circumstàncies que en justificarien la seva revisió (art.4).

En concret:

- a) L'alteració o variació substancial de les bases del planejament.
- b) El compliment de les previsions de desenvolupament d'aquestes.
- c) Les determinacions o exigències del planejament urbanístic d'ordre superior.

En haver-se complert en escriu el termini mínim que fixaven les normes, gairebé dotze anys després de la seva entrada en vigor, l'Ajuntament de Molló, en la sessió plenària de 7 de maig de 2004, va adoptar l'acord de revisar el planejament vigent i, en exercici de les seves competències urbanístiques, formular un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La conveniència i oportunitat d'aquesta iniciativa es fonamentaven bàsicament:

1.- Per haver-se exhaurit, en excés, el termini mínim de vigència de les normes, inicialment fixat en 8 anys.

2.- En constatar que després d'aquest lapse temporal, aquelles disposicions urbanístiques han quedat desfasades a causa del desenvolupament de la població i comporten notables disfuncions davant de la nova realitat de Molló. En aquest sentit, les característiques del municipi fan imprescindible, sense més retards, que el planejament i la gestió urbanística municipals s'impregnin del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, positivitzat des de l'entrada en vigor de la nova llei d'Urbanisme de Catalunya de 2002, si es vol garantir el futur de la ciutadania en ordre a la qualitat de vida, la cohesió social, una política d'habitatge efectiva i, en definitiva, una utilització racional del

territori municipal que, socialment, econòmicament i territorialment depèn de l'efectivitat d'aquestes polítiques.

La normativa de zonificació i de tipologia edificatòria de gairebé vint anys enrera tenien la virtut d'intentar esponjar els espais edificatoris urbans, però ha donat lloc a situacions de complicada gestió que ara és el moment oportú per replantejar la seva viabilitat i donar-hi solucions alternatives d'acord amb el nou marc legal.

3.- Per haver-se completat, pràcticament, les previsions de desenvolupament de les normes subsidiàries. L'elaboració del POUM es produeix en unes circumstàncies de forta activitat urbanitzadora i constructora que s'ha desvetllat, sobretot, en els darrers anys. Aquesta ha comportat que el sòl apte per a la construcció i l'oferta de sòl directament edificable s'hagin consolidat en gairebé un 80 % de la seva superfície i ja s'hagin assolit, o estiguin a punt de completar-se, els límits del planejament fins ara vigent, especialment en el sòl apte per a urbanitzar dels dos sectors separats del nucli de Molló. Efectivament, aquelles preveien el seu desenvolupament, en sòl urbà, per mitjà de la delimitació i execució de quatre unitats d'actuació; i, amb el desplegament de tres sectors de sòl apte per a urbanitzar.

En l'actualitat, en sòl urbà, tres de les quatre unitats d'actuació ja s'han executat i consolidat la urbanització i l'edificació; i el mateix es pot dir de dos dels tres sectors de sòl apte per a urbanitzar, avui totalment urbanitzats i, pràcticament, edificats en la seva totalitat. Es pot concloure que s'han cobert en escreix les expectatives del planejament en el seu breu termini de vigència. Si no es produeix la revisió del planejament es produirà, en breu, una notable disfunció entre les previsions de les normes subsidiàries i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir noves activitats econòmiques.

4.- Des de l'entrada en vigor de les normes, el marc legal de l'urbanisme ha sofert importants canvis, de tal manera que cap de les normes a l'empara de les quals es van aprovar les normes subsidiàries de planejament continua vigent a data d'avui, perquè ja han estat derogades i substituïdes per unes de noves que són l'expressió d'una nova cultura jurídic-urbanística.

Així, en el interval de temps que va des de l'entrada en vigor de les normes subsidiàries fins a la data d'avui, s'han succeït, com a legislació bàsica estatal, la llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions, substituïda per la recent llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, avui refosa en el reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny; i com a legislació de referència a Catalunya, la llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme; la llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local; refoses ambdues en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; la llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge; i el recent decret 343/2006, de 19 de setembre, que la desenvolupa; i per últim la llei 18/2007, de 28 de desembre, que regula el dret a l'habitatge. En definitiva, tot un nou sistema legal al qual la realitat urbanística del municipi de Molló no hi pot ser aliè.

En conclusió doncs, les esmentades circumstàncies, temporals; de necessitat de sòl disponible per habitatge i activitat econòmica; i el nou marc normatiu (i fins i tot cultural),

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

urbanístic i ambiental, que deriva de l'actualització i renovació de la legislació urbanística que s'ha produït en aquests darrers anys; són les que justifiquen l'oportunitat i la conveniència de l'acord de l'Ajuntament de Molló de formular el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que ha de substituir, com a instrument d'ordenació integral del municipi, les normes subsidiàries de planejament vigents des del 1993.

Aquests supòsits s'ajusten als que preveuen les pròpies normes subsidiàries per a la seva revisió i als de l'article 93 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, abreujat TRLUC).

2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL POUM.

Com s'ha fet esment, l'Ajuntament de Molló va adoptar en la sessió plenària de 22 de juny de 2005 l'acord d'iniciar la formulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, alhora, va definir els objectius i els criteris generals que es pretenen assolir amb l'elaboració del nou Pla, que són els que es transcriuen literalment, tal com foren publicats en l'edició del BOP de Girona núm. 128, de data 6 de juliol de 2005:

“1r. S'imposa la revisió dels objectius que van presidir el planejament actual que, tot i que planteja objectius perfectament incorporables al POUM, ho fa des dels criteris, els mecanismes i les eines del moment de la seva redacció, ben diferents dels que imposa el nou marc normatiu, d'acord amb les directrius i les prescripcions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, la Llei 10/2004, de 24 de desembre, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local i el Reglament parcial que desenvolupa la primera.

2n. El desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i l'estricta respecte de les directrius del planejament contingudes a l'article 9 d'aquella, en la redacció donada per la llei 10/2004, de 24 de desembre, comporta no només la seva observança sinó que han de motivar totes i cadascuna de les decisions en la formulació del POUM i en la concreció de les previsions pel seu desenvolupament i gestió.

Cal plantejar un creixement sostenible amb el territori i compatible amb les característiques rurals i mediambientals d'aquest municipi de muntanya. És necessària la protecció del patrimoni natural i arquitectònic; però també l'atenció al capital humà, la qualitat de vida del qual ha de ser objectiu prioritari, amb la fixació i l'estabilització de la població en el territori com la clau en el plantejament d'aquest nou marc d'ordenació urbanística.

Aquest objectiu és d'especial aplicació al tractament i polígons del sòl urbà i els sectors de sòl urbanitzable de les àrees de creixement que es planifiquin.

3r. El sòl és un recurs limitat, especialment en un municipi de muntanya com és Molló, però evitar la dispersió no significa haver de recórrer a densitats edificatòries que vagin contra la pròpia utilització racional del territori obligant-lo, seguidament, a suportar les conseqüències de requeriments exagerats de serveis i d'infraestructures que una densitat gran requereix. S'establiran, doncs, mesures que adequin la densitat d'habitatges en sòl residencial als requeriments propis del municipi.

Sota el principi de sostenibilitat i la constatació de la limitació del sòl, es quantificarà el sòl residencial, l'industrial, d'equipaments.

4t. Les dimensions de Molló permeten, alhora, un nucli compacte i la integració entre medi urbà i rural protegit, amb usos del sòl equilibrats, sobretot si el municipi és capaç de mantenir i augmentar la seva capacitat d'integració horitzontal amb l'ús creixent de serveis i equipaments mancomunats.

5è. A més d'observar els criteris de cohesió social per l'emplaçament d'habitatge protegit i/o assequible, cal advertir que les relacions veïnals en una comunitat petita com és la població de Molló adquireixen un protagonisme peculiar on és possible, fins i tot, fomentar l'aportació de tots i cadascun dels residents. Això es tindrà en compte en la formulació i tramitació del POUM que establirà també disposicions que facilitin la participació veïnal en el seu desenvolupament, gestió i en cas de la seva modificació. D'altra banda, es tindrà molt present que l'ús de l'espai públic, entès en la més àmplia significació, adopta finalment les formes que realment li donen l'ús dels seus usuaris. La polivalència, doncs, dels espais públics es tindrà en compte en la seva planificació.

6è. El POUM ordenarà urbanísticament el creixement de la nova edificació, amb especial atenció a la rehabilitació i reutilització del parc existent, per tal de fixar-ne les condicions volumètriques, estètiques i d'habitabilitat, amb la finalitat d'aconseguir un desenvolupament ordenat, compatible amb la imatge de nucli rural i respectuós amb l'alta qualitat paisatgística de l'entorn natural que l'envolta.

Es determinarà un desenvolupament ordenat en quan a la definició dels models d'implantació, també per a l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació i l'establiment de les pautes per a dur a terme el desenvolupament.

La compatibilitat amb la imatge de nucli rural presidirà i informarà la regulació urbanística que permeti l'adequat desenvolupament de l'activitat econòmica lligada, principalment, al sector primari i al turisme. Això ha de comportar la possibilitat de transformació de l'actual edificació tenint present que el seu atractiu és un determinat model d'estructura urbana i la d'una imatge de nucli rural de muntanya.

En tot cas, el POUM s'atindrà al criteri de manteniment i protecció de la fragilitat de l'entorn natural per a ésser respectuós amb l'alta qualitat paisatgística d'aquell entorn.

7è. El POUM atindrà especialment:

a) La seva relació amb els altres plans territorials, però també amb els plans d'acció local dels municipis, que estan prevists de redactar paral·lelament en el temps de formulació d'aquest POUM i en aplicació de les agendes 21 locals a la comarca, amb el pla comarcal de muntanya, la planificació de protecció del medi, els plans estratègics sectorials i el pla comarcal de muntanya del Ripollès.

b) En relació al territori i al medi i pel que fa al tractament i els usos del sòl no urbanitzable, agrícola, forestal i de muntanya, el POUM atindrà, especialment, les prescripcions sobre les zones d'afecció i protecció dels cursos d'aigua, els espais PEIN, les zones de la Xarxa Natura 2000 i els altres espais dignes de protecció.

Es regularà de manera compatible els espais frontera amb aquells i es regularan les infraestructures i instal·lacions la ubicació de les quals és pròpia del sòl no urbanitzable, com ara: vies i camins, canals, fonts, carreteres, línies d'alta tensió.

c) S'atendrà, ben especialment, a les infraestructures viàries i de mobilitat existents i les previsibles de caràcter territorial supramunicipal i la seva influència sobre l'estructura de carrers i vies del municipi. “

3. PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

3.1 Programa de participació ciutadana.

El Ple de l'Ajuntament de Molló, en la sessió del 22 de juny de 2005, simultàniament a l'adopció de l'acord d'inici de la formulació del POUM, va aprovar també el programa de participació ciutadana durant la formulació i elaboració d'aquest.

Les disposicions del programa de participació ciutadana aprovat tenen l'objectiu de garantir i fomentar la informació i participació dels ciutadans en el procés de formulació i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló; i contenen les mesures i les actuacions previstes per a facilitar la consecució d'aquell objectiu en el procés de formulació del pla.

El programa de participació ciutadana, tal com fou publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Girona núm.128, de 6 de juliol de 2005, preveia les següents mesures i actuacions amb l'objecte d'informar i de promoure el debat:

Informació pública prèvia.

1. Elaborats els plànols i estudis complementaris d'informació i anàlisi de la situació urbanística actual del municipi es sotmetran a informació pública prèvia pel termini d'un mes.
2. A més de la documentació anterior, també es sotmetran a informació pública prèvia els objectius fonamentals aprovats amb l'acord d'inici del procés de formulació del POUM, aquest mateix Programa de participació ciutadana i un document bàsic de proposta d'acord amb aquells objectius.

El tràmit de la informació pública prèvia.

1. L'anunci de la informació pública prèvia es publicarà al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis de la casa consistorial i en dos periòdics.
2. Durant el termini d'informació pública, els documents estaran permanentment exposats a la disposició dels interessats en el lloc i horaris que l'anunci determinarà.
3. Els interessats podran presentar al Registre d'Entrades de l'Ajuntament els suggeriments i alternatives als documents exposats durant tot el termini d'informació pública prèvia.

Foment de consulta i de la participació.

1. A l'inici del període d'informació prèvia es bustiarà a tots els domicilis particulars, associacions i entitats amb seu a la població una comunicació municipal sobre l'anunci i els documents sotmesos a aquell tràmit.

2. Es realitzarà, ensems, un acte públic de presentació dels plànols, estudis, objectius i alternatives.
3. Durant el termini d'informació pública prèvia, es determinarà i anunciarà un calendari i horari d'atenció dels interessats per part dels membres de l'equip redactor.
4. Des del tràmit d'informació pública i fins a la data de proposta d'aprovació inicial, es facilitarà als veïns, entitats, residents i altres interessats una enquesta o qüestionari obert de detecció de necessitats, determinació de criteris i iniciativa de propostes que podran lliurar, ja contestada, a les oficines municipals.

Resolucions posteriors.

Les Resolucions definitives sobre els objectius, el programa i el contingut dels suggeriments i alternatives es comunicaran als interessats que hagin presentat aquestes i es publicaran al tauler d'anuncis de la corporació municipal.

Informació pública posterior a l'aprovació inicial.

1. L'anunci de la informació pública posterior a l'aprovació inicial del projecte de planejament general formulat es publicarà al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis de la casa consistorial i en dos periòdics.
2. La documentació sotmesa a informació pública serà:

La documentació que integra el projecte de Pla d'ordenació urbanística municipal inicialment aprovat.
La definició d'objectius i el Programa de participació ciutadana aprovats.
Els estudis i treballs previs, criteris, alternatives i solucions plantejades.
3. Durant el termini d'informació pública, els documents estaran permanentment exposats a la disposició dels interessats en el lloc i horaris que l'anunci determinarà.
4. Els interessats podran presentar al Registre d'Entrades de l'Ajuntament els suggeriments i alternatives als documents exposats durant tot el termini d'informació pública prèvia.
5. S'atorgarà audiència als municipis veïns de Camprodon, Llanars i Setcases.

Foment de consulta i de la participació en la informació pública posterior a l'aprovació inicial.

1. A l'inici del període d'informació prèvia es buscarà a tots els domicilis particulars, associacions i entitats amb seu a la població una comunicació municipal sobre l'anunci i els documents sotmesos a aquell tràmit.
2. Es realitzarà, ensems, un acte públic de presentació del projecte de plànols, estudis, objectius i alternatives.
3. Durant el termini d'informació pública prèvia, es determinarà i anunciarà un calendari i horari d'atenció dels interessats per part dels membres de l'equip redactor.

Segona informació pública posterior a l'aprovació inicial

En el cas que, de conformitat amb els supòsits legalment previstos, resulti precisa una segona informació pública posterior a l'aprovació inicial es procedirà d'acord amb els articles 5 i 6 anteriors.

3.2 Informació pública de l'avanç de planejament.

En compliment del programa de participació ciutadana aprovat, i en desenvolupament dels seus articles 1 a 4 abans transcrits, l'Ajuntament de Molló va aprovar, en la mateixa sessió plenària de 22/6/2005 a la que s'ha fet esment, el document de l'avanç de planejament del pla amb el contingut que, sistemàticament, es desenvolupava d'acord amb el següent índex:

“AVANÇ DE PLANEJAMENT.-

I. INICI DELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE MOLLÓ

- I.1. La conveniència i l'oportunitat de la redacció del POUM del municipi de Molló
- I.2. Acord d'inici dels treballs de formulació del pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Molló. aprovació d'objectius i del programa de participació ciutadana
- I.3. Programa de participació ciutadana en la formulació del POUM
- I.4. Model d'anunci d'informació pública prèvia
- I.5. Model de comunicació en execució del programa de participació ciutadana
- I.6. Proposta d'enquesta de participació ciutadana
- I.7. Plec de clàusules economicoadministratives que regeixen el concurs per a la concertació de contracte de consultoria i assistència consistent en la redacció d'informe ambiental del POUM del municipi de Molló

II. LES DADES DE BASE DEL MUNICIPI

- II.1. El planejament actual
- II.2. Evolució de la població censada
- II.3 La mobilitat
- II.4. Els camins
- II.5. Parc de vehicles
- II.6. Els equipaments i serveis dotacionals per Molló
- II.7. L'habitatge
- II.8. Consum d'aigua i habitatge
- II.9. Clima

III. LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE MUNTANYA

- III.1. La ramaderia
- III.2. L'agricultura
- III.3. L'explotació forestal
- III.4. El sector serveis

IV. L'EVOLUCIÓ PRESSUPOSTÀRIA MUNICIPAL

V. NOTES PRÈVIES A L'INFORME MEDIAMBIENTAL

- V.1. Introducció

- V.2. Notes bàsiques del model per Molló
- V.3. Els àmbits no urbanitzables a preservar
- V.4. Protecció del sistema hídric
- V.5. Tractament i recollida de residus
- V.6. El sanejament d'aigües residuals
- V.7. Altres actuacions amb incidència al medi
- V.8. Protecció de sorolls, vibracions i emissions atmosfèriques
- V.9. Possibles accions puntuals

VI. LA PROPOSTA PER MOLLÓ

- VI.1. Punts característics
- VI.2. Estructura urbana i ordenació
- VI.3. El marc general
- VI.4. Estructura urbana i ordenació
- VI.5. El sòl urbà de Molló
- VI.6. El sòl urbanitzable
- VI.7. El sòl no urbanitzable

VII. LA COORDINACIÓ DEL POUM AMB EL PLANS URBANÍSTICS I ESTRATÈGICS DEL RIPOLLÈS

- VII.1. Coordinació amb el Pla estratègic del sector terciari del Ripollès
- VII.2. La coordinació amb el Pla d'Acció Local
- VII.3. La coordinació amb el Pla de comarca de muntanya
- VII.4. Les determinacions del Pla territorial general de Catalunya
- VII.5. El Pla estratègic comarcal del Ripollès
- VII.6. Lliçons del Pla territorial de l'Alt Pirineu

VIII. ÍNDEX DE PLÀNOLS:

Escala 1/20.000:

- I.00 Riscos geològics.
- I.01 Altimetria.
- I.02 Inventari de camins.
- I.03 Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Escala 1/2000:

- I.04 Zones i sistemes.
- I.05 Usos.
- I.06 Cadastre: propietat.
- I.07. Suspensió temporal de llicències, plans i instruments de gestió.
- I.08 Unitats d'actuació. Sectors pendents de gestió.
- I.09 Modificacions puntuals.
- I.10 Pendants.
- I.11 Objectius i solucions generals. “

3.3 Síntesi del període d'informació pública prèvia a l'aprovació inicial.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

En compliment del programa de participació ciutadana durant l'elaboració del POUM, l'esmentat document d'avanç de planejament fou sotmès a un tràmit d'informació pública d'un mes durant el qual es van presentar 44 escrits de suggeriments, alternatives o al·legacions així com 14 enquestes de participació ciutadana completades pels corresponents ciutadans i ciutadanes interessats.

Pel que fa a les enquestes, un cop processades les respostes rebudes i tabulades segons l'ordre d'importància que s'atribuïen a cadascuna, es desprèn que els objectius més importants per a la població eren els següents:

Objectius expressats en l'enquesta	Nombre cita en enquestes
1. Creació d'àmplies faixes de terreny de protecció a l'entorn dels monuments	7
2. Creació de faixes de terrenys de protecció dels paisatges més reconeguts	9
3. construcció d'equipaments esportius i d'oci	7
4. Augment dels terrenys edificables	3
5. Rehabilitació i reconstrucció d'habitatges amb poc més terreny edificable	7
6. Transformació de masies en usos d'hostatgeria i turístics	0
7. Majors terrenys dedicats a usos industrials	0
8. Transformació de camins en carreteres practicables pels vehicles	0
9. Construcció d'habitatges de protecció pública o a preus assequibles	7
10. Transformació d'espais agraris per construir càmpings	0
11. Política de conservació i protecció dels terrenys agrícoles	5
12. Construcció de granges de bestiar	0
Objectius nous aportats pels enquestats	
13. Més disponibilitat de canals de TV	1
14. Cobertura mòbils	1
15. Vetllar per l'estil local i muntanyenc noves construccions	1
16. No a les cases entre mitgeres iguals	1

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

17. Manca de punts de recollida de residus i selectiva a Espinavell	1
18. Neteja de les lleres dels rius	1
19. Biblioteca, centre cívic i recursos per a infants	1
20. Millor senyalització i manteniment senders i rutes BTT	1
21. Equilibri rural/residencial	1

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió del 23 de setembre de 2005 va encomanar un informe sobre la seva anàlisi i valoració a l'equip redactor, amb l'objecte de confirmar els criteris i solucions generals del planejament que es desprenien de la proposta sotmesa a informació pública.

La síntesi de les aportacions i dels resultats derivats de les al·legacions i suggeriments presentats durant el període d'informació pública; així com de les modificacions i dels aspectes que s'incorporen a la proposta inicial del pla a partir de les aportacions i dels resultats del programa de participació ciutadana és la que es desprèn de l'informe emès en aquest sentit per l'equip redactor i el qual es transcriu per tal de donar compliment al que disposa l'article 69.3, apartats 2 i 3, del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

“INFORME SOBRE ESCRITS DE SUGGERIMENTS PRESENTATS DURANT EL TERMINI D'INFORMACIÓ PÚBLICA DEL DOCUMENT “INICI DELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE MOLLÓ”, ELS SEUS OBJECTIUS, EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I EL DOCUMENT BÀSIC DE PROPOSTA

1. FRANCESC SAU CHALÉ,
núm. de registre d'entrada 424, de 5-7-2005.

Fa palès que, si es qualifiquen com a solars edificables les finques confrontants a les façanes posteriors al seu solar del carrer Sant Sebastià (4 x 14 metres) cal conservar els drets que té el solar del solar, la qual cosa no s'aprecia ara en els documents sotmesos a informació pública.

Es manté la qualificació de solar de la finca esmentada amb els mateixos aprofitaments edificatoris i usos. L'ordenació concreta de les construccions, la seva disposició, distàncies entre veïns i altres paràmetres edificatoris que han de complir els solars i les edificacions quedaran adequadament reflectides en els plànols d'ordenació i disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

2. MARIA VILARRODÀ JUNCÀ,
núm. de registre d'entrada 430, de 6-7-2005.

Sol·licita la creació d'un carrer que comuniqui el camí nou de la Font Vella amb el caminet que hi ha entre *Can Roca* i *Can Rodà*, per a possibilitar l'edificació del seu terreny.

La possibilitat de connexió entre el carrer Major i el nou vial sobre el torrent de la Font Vella per a un nou aprofitament amb front al nou vial ja es contempla i quedarà adequadament reflectida quan a normes, classificació del sòl i execució en els plànols d'ordenació i disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

3. TERESA VILARRODÀ JUNCÀ,
núm. de registre d'entrada 442, de 7-7-2005.

El Mas Pla no és una explotació agrària i ramadera que sigui autosuficient per a la seva explotació amb les terres que conté i sol·licita que es consideri sòl urbanitzable l'àmbit d'aquella explotació que ara consta com a sòl no urbanitzable, atès que hi ha casos d'altres zones del municipi, de les mateixes condicions, que han passat a ser sòl urbanitzable. L'edificació al voltant de les cases del Mas Pla i Can Rodà poden també preservar l'interès paisatgístic.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable d'ús residencial a continuació immediata dels existents actualment, amb el qual es dona compliment a aquell model d'ocupació del sòl de l'apartat 2 de l'article 3 de la LU. En conseqüència, és legalment impossible crear un altre àmbit de sòl urba en contra del concepte de "ciutat compacte" imposat per la llei i no es podrà atendre la petició.

4. RICARD MORER PIZARRO,
núm. de registre d'entrada 465, de 19-7-2005.

Presenta la proposta de declarar sòl urbanitzable la finca cadastral 200124DJ, parcel·la 124 del polígon 2, al paratge Camí dels Favars, avui sòl no urbanitzable i presenta una proposta de planejament que entén compatible amb els objectius del POUM.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable per donar compliment a aquell model d'ocupació del sòl de l'apartat 2 de l'article 3 de la LU. En conseqüència, la proposta queda lluny dels objectius de concentració de l'edificació que presideixen els criteris del POUM i no es pot estimar.

5. RICARD MORER PIZARRO,
núm. de registre d'entrada 466, de 19-7-2005.

Té el mateix contingut que l'anterior i ens remetem a l'informe emès.

6. FERRAN CARREÑO CASANOVA,
núm. de registre d'entrada 477, de 21-7-2005.

Presenta els següents suggeriments:

1. Que es creï una àrea d'aparcament de vehicles per a poder declarar peatonal el nucli central de la població i proposa que l'aparcament es realitzi a peu de la carretera.
2. Que s'estudiï la possibilitat d'un accés cap a les Marrades i Can Gassiot per l'antic camí comunal de Molló des de la corba de Can Dillaire, com una nova alternativa d'accés a la població.

És prevista la creació d'un àmbit d'aparcaments a sota el clot de la Font Vella i es contempla també la preservació del camí esmentat en la proposta, però no pas el seu desenvolupament amb funcions de nou accés.

7. GLÒRIA ORANIAS OLSINA,
núm. de registre d'entrada 496, de 26-7-2005.

Demana que es tingui cura de l'espai destinat als contenidors de residus. La petició, tot i que s'incorpora a l'expedient, en tractar-se d'una queixa sobre el mal manteniment, conservació i vigilància del servei de recollida de residus, serà cursada als serveis corresponents de l'Ajuntament i del Consell Comarcal del Ripollès. Pel que fa a les àrees d'aportació de residus, els plànols de serveis bàsics recolliran els punts de transferència i aportació de residus.

8. MARIA I CRISTINA LOSANTOS SISTACH.
Núm. de registre d'entrada: 510, de 26-7-2005.

Presenta una proposta d'implantació de dos habitatges al nucli d'Espinavell, bo i al·legant la seva conformitat amb els criteris i disposicions de les Normes urbanístiques en vigor i amb els criteris del POUM sotmesos a informació pública, que ja fou proposada també en sol·licitud de 28 de maig de 2004, núm. de registre d'entrada 245.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, els objectius del POUM determinen que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposat preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial.

No obstant, la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament, especialment per tractar-se del nucli d'Espinavell que requereix una atenció especial, per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

9. ANNA CORCOY MASDEU .

Núm de registre d'entrada: 511, de 26-7-2005

Presenta queixa perquè el dia 26 de juliol de 2005, en ocasió de la seva visita a l'Ajuntament, no hi havia atenció al públic per part de l'equip redactor. Lamentem profundament aquest fet que es va produir contra la nostra voluntat i ens posem a la seva disposició per a determinar un dia i hora per a una altra entrevista expressa, si ho considera precís.

10. JUAN I MARTÍ MAGRET SALA.

Núm de registre d'entrada 526, de 29-7-2005

Propietaris del solar del qual acompanyen plànols, sol·liciten que es pugui edificar en la seva totalitat, en planta baixa o semisòtan, planta baixa i planta primera i demana aclariment pel fet que aquell solar està en situació de suspensió d'atorgament de llicència d'obres.

La suspensió de llicències sobre aquell solar ve determinada pel fet que es preveu una qualificació o tipologia edificatòria diferent de l'actual i amb la creació d'una fórmula d'execució que la faci compatible amb nous espais destinats a sòls per a habitatges de promoció pública, fins i tot, amb la possibilitat de formulació de conveni urbanístic que serà tramitat conjuntament amb els documents del POUM que la dissenyin (plànols d'ordenació i disposicions) que seran sotmesos al tràmit d'informació pública prevista per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

11. SALVADOR BURCET GUILLAUMES.

Núm registre d'entrada 527, de 30-7-2005.

Reclama la importància vital d'arranjar el carrer central de la població.

L'arranjament del vial central de la població no és una actuació que precisi d'un POUM, sinó d'actuacions de projectes d'obres específics, no obstant i això, s'incorpora l'escrit a l'expedient i es cursa als serveis municipals bo i fent palès que el POUM no pretén variar els traçats i alineacions d'aquell carrer.

12. RITORT DE LA VALL DE CAMPRODON SL.

Núm de registre d'entrada: 528, de 30-7-2005

Presenta proposta de redistribució de volums en finca del carrer de la Guardiola, amb modificació de l'ocupació.

El règim de l'ordenació de les finques urbanes haurà de resultar de les zonificacions que el POUM ha de determinar en el seu redactat definitiu, sense dispenses. La petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre'l adequadament als criteris i objectius del planejament, amb la redacció dels plànols d'ordenació i disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament. En aquest moment del procediment en el qual estem: la informació pública prèvia dels objectius i programa de participació ciutadana, no és tràmit hàbil per a resoldre definitivament la proposta que pot ser objecte, fins i tot, de conveni urbanístic a tramitar conjuntament amb el POUM..

13. CARME SAU RODRIGO.

Núm. de registre d'entrada: 529, de 30-7-2005

Escrit amb el contingut següent:

1. Presenta queixa per haver-se redactat un pla parcial en el que era interessada sense que fos convocada a la informació pública d'aquell pla i les informacions errònies facilitades al cadastre, la qual cosa va repercutir en aquell pla parcial.
2. Demana perquè no pot engrandir l'edificació existent, tot i que té força terreny i, en canvi, altres terrenys més a prop de l'església sí que ho han pogut fer.
3. Constata que hi ha grafiat un camí d'aproximadament 45 metres, amb entrada pel carrer Sant Cristòfol i que pertany a la finca "horts de Can Palló", de la seva propietat, i que es tracta d'un camí privat.
4. Demana que la finca "horts de Can Palló" (Rfa cadastral 1088813), descrit com a Sant Cristòfol, sigui urbanitzable.

Cal tenir present que la situació urbanística real de la finca que esmenta l'escrit és l'existència d'una delimitació d'Unitat d'Actuació procedent de les Normes Subsidiàries en vigor que no ha estat desenvolupada. Dels documents d'objectius del planejament recullen en el seu apartat 2n que "És necessària la protecció del patrimoni natural i arquitectònic ..." i en l'apartat VI.7, final, de la documentació exposada al públic, es fa palès que "Encara cal apuntar que creiem que mereix un plus d'atenció (...) la protecció o la preservació de la transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília", de manera que els aprofitaments urbanístics en aquell àmbit tendiran a disminuir.

Sobre l'ordenació definitiva dels aprofitaments reals que puguin restar sempre i quan siguin compatibles amb la voluntat de la proposta de major protecció, l'escrit i la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

14. JOSEP PAIRÓ NOGUÉ

Núm. de registre d'entrada: 530, de 30-7-2005

Demana que el camí públic "Igol", del Serradet fins al torrent de Sa Clota s'engrandeixi per a donar accés a 15 o 16 habitatges. Demana també que les feixes del "Quintà de Can General" s'inclouï a sòl urbà i/o urbanitzable.

El sistema local d'accessos del nucli de la població a les carreteres serà objecte d'estudi específic, tenint ben presents els criteris de mobilitat i sostenibilitat, les conclusions del qual constaran en les disposicions sobre sistemes que quedaran adequadament especificades amb la redacció dels plànols d'ordenació i disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament. En aquest moment del procediment en el qual estem: la informació pública prèvia dels objectius i programa de participació ciutadana, no és tràmit hàbil per a resoldre definitivament la proposta. En aquest sentit, l'escrit s'incorpora a l'expedient per tal que l'equip redactor pugui determinar les possibilitats reals de la petició que passa, necessàriament, per la resolució adequada dels accessos.

15. FERNANDO VILA BARCELÓ

Núm. de registre d'entrada 531, de 30-7-2005

Suggereix que els plànols han d'ésser d'escala superior per a major facilitat de lectura.

El Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, regula expressament les escales amb les quals han de redactar-se els plànols del POUM i a les que caldrà donar compliment. En tot cas, es procurarà que les expressions gràfiques tinguin la lectura més fàcil possible en els documents que seran sotmesos al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

16. DOSEKI SL

Núm de registre d'entrada 532, de 30 de juliol de 2005.

Acompanya els documents proposta de modificació puntual sobre ampliació de la zona urbana al nucli d'Espinavell, amb projecte d'edificació i obertura de vial que ja estan lliurats a l'Ajuntament des del dia 25 de febrer de 2005.

La petició presentada, concordant amb una prèvia proposta de modificació puntual, s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament, amb la seva incorporació i sense perjudici dels criteris aprovats que informen el POUM, mitjançant la redacció dels plànols d'ordenació i disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament. En aquest moment del procediment en el qual estem: la informació pública prèvia dels objectius i programa de participació ciutadana, no és tràmit hàbil per a resoldre la proposta concreta.

17. MONTSERRAT PASTORET FONTCOBERTA

Núm. de registre d'entrada 533, de 30-7-2005

Al·lega que és la propietària de la Casilla, número 38 del catàleg de masies i cases rurals. Que en aquella finca existien cinc habitatges i que s'incorpori aquesta mateixa possibilitat d'ús i densitat en el POUM i fa constar que aquest edifici no ha estat mai un magatzem

Val a dir que el catàleg de masies i cases rurals tot i haver estat tramitat com a pla especial, s'incorporarà com a un document més del POUM durant la informació pública. Tot i això cal fer palès que l'article 50.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme ja preveu la possibilitat de divisió en propietat horitzontal de les masies existents, d'acord amb el planejament i les condicions objectives d'habitabilitat. En aquest moment del procediment en el qual estem: la informació pública prèvia dels objectius i programa de participació ciutadana, no és tràmit hàbil per a resoldre la proposta, no obstant, la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM sobre habitatges en masies i que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament juntament amb el contingut del catàleg de masies i cases rurals.

18. PAQUITA GUILLAMET PASTORET I TRES MÉS.
Núm registre d'entrada 534, de 2-8-2005

Manifesten que són propietaris d'una part dels Horts de la Colomina, actualment zona d'especial protecció, la qual cosa suposa un greuge comparatiu amb el mateix sector dels Horts situats a la part superior de l'església i demanen la redacció d'un PAU que reculli tot l'àmbit per a la creació d'una zona d'especial de protecció pública de l'església i tots els propietaris inclosos participin en drets i càrregues.

Cal tenir present que els documents d'objectius del planejament recullen en el seu apartat 2n que "És necessària la protecció del patrimoni natural i arquitectònic ..." i en l'apartat VI.7, final, de la documentació exposada al públic, es fa palès que "Encara cal apuntar que creiem que mereix un plus d'atenció (...) la protecció o la preservació de la transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília", de manera que els aprofitaments urbanístics en aquell àmbit tendiran a disminuir. La requalificació de l'actual sòl no urbanitzable d'especial protecció no és una solució harmònica amb aquells objectius i, en canvi, sembla una opció, ja en vigor, prou adequada a aquelles finalitats. En tot cas, el "greuge comparatiu" a qual fan referència es pot imputar, si és el cas, a les normes actuals però no pas al POUM en elaboració qui, a tenor dels seus objectius, ha de mantenir aquella zona de protecció ja existent.

19. FRANCESC MIRÓ GRAS
Núm. registre d'entrada 535, de 2-8-2005

Demana rebre informació detallada i personalitzada de la redacció del nou pla.

S'està realitzant un programa de participació ciutadana en el POUM de Molló. Ja s'ha realitzat una bustiada informativa dels objectius, una informació pública i una enquesta. La documentació entera, plànols i estudis, exposada al públic ha estat i continua estant a l'Ajuntament per a qualsevol consulta dels interessats, també pot trobar la documentació d'estudis a la Web de l'Ajuntament <http://www.ddgi.es/mollo>. Per a qualsevol consulta personal pot dirigir-se a l'Ajuntament i concertar una entrevista amb l'arquitecte. Posteriorment, i ja elaborats tots els documents del POUM per a la seva aprovació inicial, tornaran a ser exposats al públic.

20. FRANCISCO I ANTONIA ASPAR RICART

Núm registre d'entrada 536, de 2-8-2005

Demanen l'ampliació de sòl urbà, zona casc antic sobre les seves finques dotades de serveis bàsics.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori o la seva extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural i possibilista de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta no és conforme als objectius del POUM.

21. JORDI GUILLAMENT MORER

Núm registre d'entrada 537, de 2-8-2005

Demana l'ampliació del sòl urbà, zona casc antic, sobre l'hort La Cometa amb prolongació del carrer fins al carrer de la Font Vella, donant continuïtat d'un sector avui tallat.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i l'extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. Val a dir també que un creixement com el que es proposa queda impedit tant per les pendents naturals del territori que legalment n'impedeix la seva transformació com les dificultats d'accés que comporta.

22. JORDI GUILLAMENT MORER

Núm registre d'entrada 538, de 2-8-2005

Demana l'ampliació del sòl urbà, zona casc antic, sobre l'hort "Graell" o "Güell". La Cometa amb prolongació del carrer fins al carrer de la Font Vella, donant continuïtat d'un sector avui tallat.

Aquesta és una proposta complementària a l'anterior sobre l'hort "La Cometa". La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la

preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i l'extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposa preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. Val a dir també, com en el cas ja examinat, que un creixement com el que es proposa implica l'augment proporcional de sistemes i càrregues. Val a dir també que un creixement com el que es proposa queda impedit tant per les pendents naturals del territori que legalment n'impedeix la seva transformació com les dificultats d'accés que comporta.

23. JOSEP MORER PIZARRO

Núm. registre d'entrada 540, de 2-8-2005

Demana l'ampliació de la zona industrial Serrat de les Bigues-Rotacabres, en part ja consolidada.

L'opció dels objectius del POUM d'acord amb la documentació exposada és la que consta a l'apartat VI.5: "No preveiem noves transformacions urbanístiques o incorporacions de sòl urbà d'ús industrial, sinó que únicament es delimitaran exactament, d'acord amb les determinacions legals, els límits del que ara tenim. La barreja d'usos en sòl urbà, on conviuen petits tallers vinculats a la propietat de l'habitatge, és concordant amb els principis de sostenibilitat i preservació del territori i dels objectius del POUM, de manera que és una qüestió de gran interès que es tractarà de manera específica. Tot i amb això, la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM, especialment quan a cessions i càrregues que tota ampliació significa, i que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

24. JORDI ASPAR BAS I NÚRIA MAYÀ MESSEGUÉ

Núm. registre d'entrada 543, de 3-8-2005

Demanen que es consideri a l'efecte oportú que la zona urbanitzable, al costat de la parcel·la 6 de la zona Quintà d'en Julià hi transcorren els serveis de clavegueram i subministrament d'aigües a Can François i Embotits Costabona.

Un dels continguts obligatoris dels documents del POUM en el moment de l'aprovació inicial d'acord amb l'article 59.1.b) de la LU és el traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament. Aquells serveis que els al·legants esmenten hauran de constar-hi, així com els efectes que això comporta sobre la seva propietat. Es tindrà ben present la informació facilitada per a reflectir-la en el planejament.

25. ANTONI SOLÉ FAJULA

Núm registre d'entrada 545, de 3-8-2005

Que té pendent de resolució l'autorització per a l'ampliació de la finca masia Les Bernedes i l'interès municipal en ampliar la carretera nord de la població des de can Burgas fins a la cruïlla de la ctra de França, sota el cementiri i demana que s'incorpori l'ampliació de l'edifici d'aquella finca segons l'avantprojecte que adjunta i ofereix la cessió de terrenys per a l'ampliació de la carretera.

La possibilitat d'instrumentar convenis urbanístics que responguin a l'interès general està expressament reconegut als articles 8.3: "Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat." i 98.4 de la LU: "Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin, es sotmeten a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats." Aquests convenis, doncs, es formalitzen durant el període de redacció i se'ls sotmet expressament als tràmits d'aprovació i informació pública del POUM fins a l'aprovació definitiva d'aquest. En conseqüència, s'encarrega expressament a l'equip redactor els treballs d'estudi tècnic que condueixin a la formalització del conveni que haurà d'estar convenientment signat abans de l'aprovació inicial del POUM.

26. DOLORS MASDEU DORCA

Núm. registre d'entrada 548, de 3-8-2005

Demana l'ampliació del sòl urbà sobre la finca dels camps del Planàs, al nord del casc urbà, com a continuació d'una anterior proposta de data 18.3.2004

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i la seva extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta, no és acceptable d'acord amb la proposta de POUM actual perquè s'estén per sobre dels límits o cotes del sòl de creixement que s'estima necessari

27. CARME DESCAMPS COLL

Núm. de registre d'entrada 551, de 4-8-2005

Proposa que els terrenys de la finca registral 961, d'una extensió de 6.246 m² s'inclouguin com a zona urbana.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i la seva extensió injustificada. En concordança amb

això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta, no és acceptable d'acord amb la proposta de POUM actual perquè s'estén més enllà per del límit del camí de la Bola, cota límit del sòl de creixement que s'estima necessari

28. MARIA PILAR PASCUAL BONET I JORDI MASIP

Núm. de registre d'entrada 556, de 4-8-2005

Manifesten la seva disconformitat amb la delimitació del carrer Setcases a l'alçada del número 7 i acompanyen documentació registral i cadastral sobre la part afectada de vial públic.

Cal tenir ben present que el POUM no pot definir les propietats o els drets reals existents sinó el seu destí conforme al desenvolupament urbanístic i s'estima que l'accés tal i com és actualment ja és funcional sense noves necessitats de modificació o revisió.

29. DEVESA DE SANTA CREU SL

Núm. registre d'entrada 565 de 5-8-2005.

Proposa l'ampliació del sector de Can Gassiot amb mesures correctores d'impacte consistents en disminució de l'índex d'edificabilitat que ara té l'àmbit del Pla Parcial, adaptació de les edificacions a la topografia, amb instal·lació de pantalla d'arbrat i nova proposta d'accés.

S'incorpora l'escrit a l'expedient i s'encomana a l'equip redactor que realitzi els estudis corresponents sobre compatibilitat dels objectius i propostes del POUM amb la proposta presentada i resolgui les altres especificacions concretes de la proposta. Val a dir, però, que la proposta s'estén a cota superior de la inicialment prevista per les necessitats que s'entenen justificades de creixement. El resultat de l'examen de la proposta quedarà constatat amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

30. CRISTINA SAU ANGLADA

Núm. de registre d'entrada 567, de 5-8-2005

Demana la requalificació com a sòl urbanitzable dels terrenys ubicats en el plànol que adjunta.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i l'extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat

en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. Val a dir també que un creixement com el que es proposa queda impedit tant per les pendents naturals del territori que legalment n'impedeix la seva transformació com les dificultats d'accés que comporta.

31. CARME CÒNSUL GIRIBERT

Num de registre d'entrada 568, de 5-8-2005

Respecte de l'àmbit número 3 (Església) manifesta que la construcció davant l'església perjudica la imatge i atempta contra el patrimoni arquitectònic i calen faixes de protecció. No considera adequada l'ampliació més enllà del nivell 6 l'àmbit de la urbanització de Can Gassiot perquè la construcció continua i exagerada de cases més amunt malmet l'entorn.

Pel que fa a la primera de les consideracions presentades, els documents d'objectius del planejament recullen en el seu apartat 2n que "És necessària la protecció del patrimoni natural i arquitectònic ..." i en l'apartat VI.7, final, de la documentació exposada al públic, es fa palès que "Encara cal apuntar que creiem que mereix un plus d'atenció (...) la protecció o la preservació de la transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília", de manera que els aprofitaments urbanístics en aquell àmbit tendiran a disminuir, amb el manteniment i ampliació, si és indispensable, de la faixa de terrenys lliures per a la protecció.

Quan a l'àmbit de Can Gassiot, la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable d'ús residencial a continuació immediata dels existents actualment, també a Can Gassiot, amb el qual es dona compliment a aquell model d'ocupació del sòl de l'apartat 2 de l'article 3 de la LU.

L'escrit presentat, que s'adiu especialment en el moment del procés de redacció en què ens trobem i s'incorpora a l'expedient a l'efecte oportú.

32. SWEN HAMANN

Núm. de registre d'entrades 569, de 5-8-2005

Demana incloure la peça de terra Feixa d'en Gassiot en l'extensió de la urbanització "Can Gassiot" perquè, tot i això, es continua mantenint la separació del nucli urbà amb aquella urbanització.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin

la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent, com ara el previst per "Can Gassiot" i pel qual es deixa pendent únicament el límit definitiu de creixement a la proposta sotmesa a informació pública.

Sobre la necessitat de nou sòl urbanitzable i el seu dimensionat, l'equip redactor ha de cenyir-se a les dades en la recerca dels criteris de sostenibilitat. Si bé a l'apartat VI.3. *El marc general*, dels documents exposats al públic es constata que l'activitat edificatòria dels últims anys ha comportat que el territori apte per a la construcció i l'oferta de sòl edificable s'hagi consolidat en un 80%, també es constata a l'apartat II.2. *Evolució de la població censada* que del creixement tendencial de població resulta una xifra de població absoluta de residents d'uns 360 habitants o superior, però no pas molt més alta. Si a això hi afegim les dades sobre l'habitatge (apartat II.7. *L'habitatge*), de les que resulta que del parc actual de 316 habitatges, 192 són de titularitat de no residents a Molló i només 124 són de titularitat de residents al municipi, hom conclou que la necessitat d'habitatges pels veïns es poden avaluar fàcilment, però cal prendre una decisió sobre l'opció d'ampliació d'ús del sòl per a segones residències en el benentès que s'haurà de cercar l'equilibri entre els beneficis proporcionats i les càrregues en infraestructures que ha de sostenir el municipi.

Finalment, cal dir que els límits de creixement previstos a les opcions del POUM no sobrepassen el límit del camí ral, l'altre costat del qual, per les necessitats actuals de creixement, queda com a espai a preservar de la seva transformació urbanística en l'horitzó del POUM.

33. SWEN HAMANN

Núm de registre d'entrades 570, de 5-9-2005

Demana incloure la peça de terra La Serradella a l'àmbit urbà. Referència: Mapa 9. Modificacions puntuals i Modificació 7. Pla Parcial Can Gassiot.

Aquesta proposta és substancialment semblant a l'anterior del mateix al·legant i en conseqüència els arguments d'estudi del suggeriment presentat són també iguals.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent, com ara el previst per "Can Gassiot" i pel qual es deixa

pendent únicament el límit definitiu de creixement a la proposta sotmesa a informació pública.

Sobre la necessitat de nou sòl urbanitzable i el seu dimensionat, l'equip redactor ha de cenyir-se a les dades en la recerca dels criteris de sostenibilitat. Si bé a l'apartat VI.3. *El marc general*, dels documents exposats al públic es constata que l'activitat edificatòria dels últims anys ha comportat que el territori apte per a la construcció i l'oferta de sòl edificable s'hagi consolidat en un 80%, també es constata a l'apartat II.2. *Evolució de la població censada* que del creixement tendencial de població resulta una xifra de població absoluta de residents d'uns 360 habitants o superior, però no pas molt més alta. Si a això hi afegim les dades sobre l'habitatge (apartat II.7. *L'habitatge*), de les que resulta que del parc actual de 316 habitatges, 192 són de titularitat de no residents a Molló i només 124 són de titularitat de residents al municipi, hom conclou que la necessitat d'habitatges pels veïns es poden avaluar fàcilment, però cal prendre una decisió sobre l'opció d'ampliació d'ús del sòl per a segones residències en el benentès que s'haurà de cercar l'equilibri entre els beneficis proporcionats i les càrregues en infraestructures que ha de sostenir el municipi.

Finalment, cal dir que els límits de creixement previstos a les opcions del POUM no preveuen sobrepassar les cotes ja delimitades i, per les necessitats actuals de creixement, la finca proposada de qualificar ha de quedar com a espai a preservar de la seva transformació urbanística en l'horitzó del POUM.

35. GRESA AGROFORESTAL SL

Núm. de registre d'entrada 571, de 5-8-2005

En el seu escrit de realitza una sèrie de consideracions sobre els horitzons paisatgístics, la seva influència i les característiques de la franja, al llarg de la carretera de França, en tant que a més d'element protector de visuals, conforma també la façana exterior del nucli urbà. Fa palès que, de conformitat amb la previsió d'esgotament del sòl urbà cal, tot i el creixement moderat per absorbir una demanda equilibrada, reservar sòls aptes per a la seva transformació urbana per a horitzons no immediats de creixement i examina les propostes de creixements bo i aportant suggeriments valuosos per l'equip redactor.

Quant al creixement dels quintants de la Ginestera considera que són els terrenys més aptes per a la continuació de l'estructura urbana i natural de Molló, però la proposta sotmesa a informació pública –diu– té uns límits que permeten un creixement molt limitat i adverteix la necessitat de preveure racionalment el seu creixement mitjançant l'adequada valoració del sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i constata unes conclusions que podem resumir així: Aquell creixement permetrà la incorporació de nous valors urbans i facilitarà la resolució de l'estructura viària i d'equipaments. Suggereix l'aprofitament també dels camps a llevant dels quintants de la Ginestera, amb desenvolupament per fases de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i resalta que les càrregues urbanístiques per sistemes d'aquell àmbit han de ser adequadament equilibrats a l'aprofitament i que una zona de protecció a llevant de gran amplada posa en qüestió la viabilitat del desenvolupament en el sector. Finalment, adjunta diversos documents gràfics d'avantprojecte d'aquell sector.

Sobre la necessitat de nou sòl urbanitzable i el seu dimensionat, cal tenir molt presents algunes dades. En l'apartat *II.1. El planejament actual* dels documents exposats al públic consta que dels tres sectors de sòl apte per urbanitzar previstos, dos estan totalment executats i consolidats i es constata a l'apartat *VI.3. El marc general*, que l'activitat edificatòria dels últims anys ha comportat que el territori apte per a la construcció i l'oferta de sòl edificable s'hagi consolidat en un 80%. Ara bé, també es constata a l'apartat *II.2. Evolució de la població censada* que del creixement tendencial de població s'estableix una xifra de població absoluta de residents d'uns 360 habitants o superior, però no pas molt més alta. Si a això hi afegim les dades sobre l'habitatge (apartat *II.7. L'habitatge*), resulta que del parc actual de 316 habitatges, 192 són de titularitat de no residents a Molló i només 124 són de titularitat de residents al municipi i de les 77 finques edificables en sòl urbà o urbanitzable registrades al padró municipal de l'IBI, 33 pertanyen als no residents al municipi. La necessitat d'habitatges pels veïns es poden avaluar fàcilment, però cal prendre una decisió sobre l'opció d'ampliació d'ús del sòl per a segones residències en el benentès que s'haurà de cercar l'equilibri entre els beneficis proporcionats i les càrregues en infraestructures que ha de sostenir el municipi. L'opció dels documents exposats al públic que inspiren la redacció del POUM és la d'un creixement limitat en continuïtat dels sòls aptes per a la seva transformació urbanística. Quant a l'opció d'accessos al nucli, insistim en el fet que aquests poden contribuir a millorar notablement els valors de població rural de Molló, facilitant la millora dels espais ja parcialment protegits del nucli, o bé perjudicar-lo si, contràriament a la proposta inicial, s'utilitzen per configurar nous carrers i per créixer en forma de raval. La solució d'aquests accessos tindrà necessària repercussió en la façana de la població confrontant amb la carretera de França i en l'apartat *VI.5. El sòl urbà de Molló*, insistíem en un "plus d'atenció" a la protecció de tota la franja de sòl obert com els camps de Can Ginestera, els horts de la Coromina i els darreres que són confrontants amb el front de cases del carrer Sant Sebastià com a opció escollida per aquella façana. En tot cas, la solució definitiva del sistema viari d'accessos la decidirà el POUM ja redactat i en fase d'aprovació inicial.

L'equip redactor haurà d'assegurar que els creixements previstos, també a l'àmbit de Can Ginestera, compleixin l'adequat equilibri de beneficis i càrregues i, també, tal i com proposen els documents exposats al públic, determinar la temporalització dels processos de creixement i els llindars per a transformar el sòl urbanitzable en delimitat, si és el cas. S'incorpora l'escrit presentat a l'expedient i s'encomana a l'equip redactor que realitzi els estudis corresponents sobre compatibilitat dels objectius i propostes del POUM amb la proposta presentada i resolgui les altres especificacions concretes de la proposta fins i tot mitjançant conveni urbanístic si és possible.

36. MARCEL URGELL LLECHA

Núm. de registre d'entrada 573, de 6-8-2005

Respecte de l'àmbit número 3 (Església) manifesta que la construcció davant l'església perjudica la imatge i atempta contra el patrimoni arquitectònic i calen faixes de protecció. No considera adequada l'ampliació més enllà del nivell 6 l'àmbit de la urbanització de Can Gassiot perquè la construcció continua i exagerada de cases més amunt malmet l'entorn.

Pel que fa a la primera de les consideracions presentades, els documents d'objectius del planejament recullen en el seu apartat 2n que "És necessària la protecció del patrimoni

natural i arquitectònic ..." i en l'apartat VI.7, final, de la documentació exposada al públic, es fa palès que "Encara cal apuntar que creiem que mereix un plus d'atenció (...) la protecció o la preservació de la transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília", de manera que els aprofitaments urbanístics en aquell àmbit tendiran a disminuir, amb el manteniment i ampliació, si és indispensable, de la faixa de terrenys lliures per a la protecció.

Quan a l'àmbit de Can Gassiot, la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable d'ús residencial a continuació immediata dels existents actualment, amb el qual es dona compliment a aquell model d'ocupació del sòl de l'apartat 2 de l'article 3 de la LU. D'aquesta manera, el sòl urbanitzable s'estén únicament sobre tres fronts: al sudest, sobre els quintants de la Ginestera, per damunt de la carretera C-38, al nord, per la Serra de Planàs i al nord-oest, pel pla d'en Font, just per sobre i seguint carena amunt de la urbanització de "Can Gassiot". En tot cas es fixarà una cota màxima de creixement i s'estudiarà, per tant, la proposada.

L'escrit presentat, que s'adiu especialment en el moment del procés de redacció en què ens trobem, s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre'l adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

37. JOAN VILARRODÀ BADOSA

Núm. de registre d'entrada 574, de 6-8-2005

Manifesta que l'anterior consistori, en ocasió de l'ampliació del vial a la urbanització Can Gassiot, es va comprometre a autoritzar la construcció, al menys d'una casa, a cada propietari que va fer la cessió de terrenys necessària per aquella ampliació, d'acord amb aquestes manifestacions, va fer la cessió d'uns 1.000 m² i esmenta d'altres casos que s'oposen, respecte d'ell, un greuge comparatiu.

Demana també que, si els 30.000 m² de la seva propietat que confronten per l'oest amb l'urbanització Can Gassiot poden ser en el futur zona de creixement urbanístic de Molló, no se'ls qualifiqui d'especial protecció, sinó com a reserva de futurs creixements mitjançant les fórmules urbanístiques legalment admeses.

Pel que fa a la primera de les manifestacions, cal reconèixer expressament que la cessió al municipi d'un terreny d'aproximadament 1.000 m² per un ús d'interès general genera un dret d'indemnització compensatòria en favor del cedent perquè, en cas contrari, el municipi tindria un enriquiment injust. També és cert, però, que aquella compensació ha de respondre legalment a un equilibri entre els beneficis i les càrregues, fins i tot amb la possibilitat de participació d'aprofitaments en altres àmbits, sense dispensa singular. Qüestió aquesta que la legislació urbanística imposa a la propietat en virtut de l'interès general concurrent i la funció social que tota propietat urbana comporta o, en cas

d'indemnització, aquesta s'ha d'establir de conformitat a les disposicions bàsiques de la llei del sòl i valoracions. No hi altre forma admissible en Dret.

Tant en un supòsit com l'altre, existeix la possibilitat d'establir un conveni urbanístic per a fer efectiva la compensació sota els principis legals exposats, de conformitat amb els articles 8.3 i 98.4 de la LU, convenis que s'integren a la documentació de redacció i tramitació del POUM o bé, en virtut de les resolucions convencionals autoritzades a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Quan a la segona de les peticions, destaquem que els criteris i proposta sotmesos a informació pública, no preveuen més creixement, durant la vigència del POUM, que els que consten en els plànols informatius i en el text: " ... el sòl urbanitzable s'estén únicament sobre tres fronts: al sud-est, sobre els quintants de la Ginestera, per damunt de la carretera C-38, al nord, per la Serra de Planàs i al nord-oest, pel pla d'en Font, just per sobre i seguint carena amunt de la urbanització de "Can Gassiot". S'haurà de fixar, però, una cota màxima o llinars de creixement."

Aquest model respon al descrit en els objectius i la documentació inicial exposada, amb preservació de l'actual nucli de població, el seu paisatge urbà i la seva transició al no urbanitzable, amb creixements ben limitats i sempre a continuació dels existents, evitant unir, en forma de creixement de raval, el nucli actual amb altres àmbits d'urbanitzacions desenvolupades més recentment i apartats d'aquell nucli i que no inclou, sinó que preserva de la transformació urbanística els terrenys de l'al·legant almenys durant l'horitzó del POUM.

38. JOSEP VILARRODÀ SOLÉ

Núm. de registre d'entrada 575, de 6-8-2005

Sol·licita la possibilitat de transformar l'ús d'habitatge en la part d'un magatzem agrícola del Camp del Clot, Mas Esteve.

L'article 47 del text refós de la LU estableix un règim d'ús del sòl no urbanitzable molt estricte per a les obres de nova construcció destinades a habitatge en el seu apartat 6.b), pel qual només autoritza: "b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a)" (activitats agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica) i l'apartat 6.e) del mateix article autoritza només: "Les construccions destinades a les activitats de turisme rural (...) autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic."

L'equip redactor del POUM, en el marc d'aquelles disposicions legals, estudiarà la petició per a resoldre-la definitivament amb els documents que es sotmetran a informació pública prèvia l'aprovació inicial per l'Ajuntament.

39. ALAIN CABANIS

Núm. de registre d'entrada 576, de 6-8-2005

Respecte de l'àmbit número 3 (Església) manifesta que la construcció davant l'església perjudica la imatge i atempta contra el patrimoni arquitectònic i calen faixes de protecció. No considera adequada l'ampliació més enllà del nivell 6 l'àmbit de la urbanització de Can Gassiot perquè la construcció continua i exagerada de cases més amunt malmet l'entorn.

Pel que fa a la primera de les consideracions presentades, els documents d'objectius del planejament recullen en el seu apartat 2n que "És necessària la protecció del patrimoni natural i arquitectònic ..." i en l'apartat VI.7, final, de la documentació exposada al públic, es fa palès que "Encara cal apuntar que creiem que mereix un plus d'atenció (...) la protecció o la preservació de la transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília", de manera que els aprofitaments urbanístics en aquell àmbit tendiran a disminuir, amb el manteniment i ampliació, si és indispensable, de la faixa de terrenys lliures per a la protecció.

Quan a l'àmbit de Can Gassiot, la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable d'ús residencial a continuació immediata dels existents actualment, amb el qual es dona compliment a aquell model d'ocupació del sòl de l'apartat 2 de l'article 3 de la LU. D'aquesta manera, el sòl urbanitzable s'estén únicament sobre tres fronts: al sud-est, sobre els quintants de la Ginestera, per damunt de la carretera C-38, al nord, per la Serra de Planàs i al nord-oest, pel pla d'en Font, just per sobre i seguint carena amunt de la urbanització de "Can Gassiot". En tot cas es fixarà una cota màxima de creixement i s'estudiarà, també, la proposta presentada.

L'escrit presentat, que s'adiu especialment en el moment del procés de redacció en què ens trobem, s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre'l adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

40. FRANCISCA HUBACH VILANODA
Núm. de registre d'entrada 577, de 6-8-2005

Manifesta que és propietària de la finca del Camp d'en Peyré d'uns 3.800 m² de superfície i una altra entre la UA B) i el Quintà de Can Julià on, mitjançant contracte amb l'Ajuntament hi ha instal·lats els contenidors de residus i proposa la cessió d'aquest última finca com a equipament públic i la classificació com a urbana de la primera.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i la seva extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris

de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta, no és acceptable d'acord amb la proposta de POUM actual perquè s'estén per sobre dels límits o àmbits del sòl de creixement que s'estima necessari

41. MARIA UBACH VILA
Núm. de registre 578, de 6-8-2005

Demana que la parcel·la el carrer Setcases de la seva propietat es consideri urbana. La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a conjuminar les necessitats de creixement de la població amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM i el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial. Val a dir també que una ampliació del volum edificable d'una finca l'augment proporcional de sistemes i càrregues.

No obstant l'anterior, la proposta no és contrària a les previsions, objectius i proposta del POUM de manera que la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

42. MARIA UBACH VILA
Núm. de registre 579, de 6-8-2005

Demana que es reconsideri l'edificabilitat i ocupació d'una parcel·la. La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a conjuminar les necessitats de creixement de la població amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM i el document proposta preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial. Val a dir també que una ampliació del volum edificable d'una finca l'augment proporcional de sistemes i càrregues.

No obstant l'anterior, la proposta no és contrària a les previsions, objectius i proposta del POUM de manera que la petició presentada s'incorpora a l'expedient i serà objecte d'estudi per part de l'equip redactor del planejament per a resoldre-la adequadament amb la redacció de les disposicions del POUM que seran sotmeses al tràmit d'informació pública previst per la llei després de la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

43. MARIA PAGÉS BURGAS
Núm. de registre d'entrada 580, de 6-8-2005

Demana que es qualifiqui com a urbana la parcel·la del carrer Setcases s/núm. de la que és propietària.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i la seva extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposa preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta, no és acceptable d'acord amb la proposta de POUM actual perquè s'estén per sobre dels límits o àmbits del sòl de creixement que s'estima necessari

44. RICARD MORER PIZARRO

Núm. de registre d'entrades 636, de 10-9-2005

Es declara copropietari de la finca cadastral 2001124DJ, parcel·la 124, polígon 2 al Camí de Favars i que va presentar un pla parcial el seu desenvolupament urbanístic i que li interessa tenir coneixement de la resta d'al·legacions formulades al Planejament.

La llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LU), que regeix la redacció del POUM, obliga a la utilització racional del territori, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació de l'entorn i obliga també a models compactes d'ocupació del sòl que evitin la dispersió urbana en el territori i la seva extensió injustificada. En concordança amb això, l'objectiu 3r dels que ha de regir la redacció de POUM determina que la quantificació del sòl susceptible d'aprofitament urbanístic només pot respondre a criteris de sostenibilitat en tant que el sòl és un bé escàs i, per això, el document proposa preveu únicament creixements ben limitats de sòl urbanitzable, no pas de sòl urbà, d'ús residencial amb continuïtat immediata dels existents actualment i que conformen l'expansió natural de l'estructura del nucli urbà preexistent. La proposta, no és acceptable d'acord amb la proposta de POUM actual perquè s'estén per sobre dels límits o àmbits del sòl de creixement que s'estima necessari

Quan a la resta d'al·legacions presentades durant el tràmit, podrà consultar-les, una vegada tramitades, a l'expedient municipal. Ripoll, 2 de novembre de 2005".

* * * *

L'equip redactor va lliurar l'informe sol·licitat tal com s'ha transcrit i el Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 4 de novembre de 2005, en va efectuar una valoració positiva, aprovant-lo en tots els seus termes en relació als suggeriments i alternatives de planejament presentades dins del termini d'exposició pública de l'avanç de planejament; i, consegüentment va confirmar que els criteris i solucions generals de planejament que s'havien de desenvolupar en la proposta del POUM que s'aprovi inicialment siguin els que es concreten en el document de l'avanç de planejament, tal com abans s'han explicat i que es donen per reproduïts per evitar repeticions innecessàries.

L'acord al qual es fa referència és el que es transcriu literalment a continuació:

“6. APROVACIÓ DE SUGGERIMENTS PRESENTATS EN LA INFORMACIÓ PRÈVIA DEL POUM DE MOLLÓ.

En relació amb el document d'inici de la formulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Molló es va obrir un tràmit d'informació pública prèvia del programa de participació ciutadana pel termini d'un mes, durant el qual els interessats han presentat escrits d'al·legacions o suggeriments.

En la sessió de Ple de 23 de setembre de 2005, es va encomanar un informe a l'equip redactor sobre els escrits de suggeriments presentats durant el termini d'informació pública del document “Inici dels treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Molló”, els seus objectius, el programa de participació ciutadana i el document bàsic de proposta.

Vist l'informe de l'equip redactor,

Es proposa al Ple:

1. Fixar com a criteris i solucions generals per a la redacció i elaboració del Pla els especificats en l'informe sobre escrits de suggeriments presentats durant el termini d'informació pública del document “inici dels treballs de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Molló, els seus objectius, el programa de participació ciutadana i el document bàsic de proposta, emès per l'equip redactor.
2. Un cop finalitzada la redacció i elaboració del Pla, iniciar el procediment d'aprovació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Molló.
3. Facultar a l'Alcaldia per a la firma dels documents necessaris per a portar a terme el present acord.

La proposta s'aprova per unanimitat.”

* * * *

Aquest és doncs el context, urbanístic i legal, amb el qual ha de ser coherent qualsevol proposta del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es sotmeti a l'aprovació del Ple de l'Ajuntament.

3.4 Aprovació inicial. Informes sectorials i resolució de les al·legacions.

El Ple de l'Ajuntament de Molló, en la seva sessió extraordinària del dia 9 de febrer de 2007, va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'iniciativa pública i que formula l'Ajuntament de Molló, com a instrument d'ordenació urbanística integral del terme municipal, el qual ha de substituir les vigents normes subsidiàries de planejament, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de gener de 1992 (DOGC núm. 1731, de 7.4.1993).

Alhora, també es va acordar, simultàniament, la convocatòria d'un període d'informació pública de 45 dies (fins el dia 21 d'abril de 2007 –aquest inclòs) mitjançant la publicació dels corresponents edictes a inserir en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), en el Butlletí Oficial de la Província (BOP) i en dos dels diaris de més divulgació a l'àmbit municipal.

La publicació de l'anunci sobre la convocatòria del termini d'informació pública es va produir en el DOGC núm. 4826, de 21.2.2007; en el BOP número 40, de 26.2.2007; i en les edicions dels diaris comarcals *El Ripollès*, de 15.2.2007; *El 9 Nou* de 16/2/2007; i *El Punt Diari (Edició comarques gironines)* de 16/2/2007.

D'acord amb el certificat lliurat per la secretaria de l'Ajuntament, dins del termini per fer-ho s'han presentat 76 al·legacions. Cal remarcar però que entre aquestes hi ha al·legacions col·lectives, amb un contingut idèntic, per bé que fotocopiades i signades per persones diferents que la presenten a títol individual. En aquests casos s'han analitzat els arguments de l'al·legació i s'ha emès un sol informe que servei per motivar la resolució de totes, ja que les seves peticions són idèntiques. Al volum VI de la documentació del POUM es pot consultar l'informe emès i la proposta de resolució consegüent.

Simultàniament al tràmit d'informació pública del POUM s'ha concedit, tal com consta acreditat a l'expedient administratiu, audiència als ajuntaments el terme municipal dels quals confina amb el de Molló, és a dir, els de Setcases, Llanars i Camprodon, sense que, segons s'acredita per mitjà del certificat de secretaria, no s'hagi presentat cap al·legació o escrit que hi faci referència.

En la tramitació del planejament general s'estableix l'obligació de facilitar la participació de les administracions executores i gestores d'infraestructures sectorials. El procediment consisteix en sol·licitar un informe sobre el pla aprovat inicialment als organismes públics que poguessin resultar condicionats per els seves determinacions.

Aquests informes sectorials s'han d'emetre en el termini d'un mes, tret que d'una disposició específica n'autoritzi un de més llarg.

Els informes expressaran el punt de vista d'aquests organismes en relació a l'ordenació urbanística del municipi formulada per l'Ajuntament i, si s'escau, proposaran la introducció d'esmenes per adequar-la a les seves previsions. A la vista dels informes l'Ajuntament podrà introduir les esmenes que consideri oportunes. En tot cas, aquests informes acompanyaran la documentació del planejament general que es trametrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a l'aprovació definitiva del POUM. Per

tant, podran ser tinguts en compte, si escau, per imposar condicions a l'acord aprovatori si l'autoritat territorial considera que hi ha motiu per a una més gran adaptació de l'ordenació a les previsions expressades per les administracions sectorials.

Els informes sectorials que s'han sol·licitat i dels quals se n'ha rebut resposta han estat els següents:

- El dels Serveis Territorials a Girona del **Departament de Salut**, de la Generalitat de Catalunya (r/e núm. 235, de 6.3.2007).

L'informe relatiu a les competències sectorials d'aquest departament és favorable sense cap altra consideració ni recomanació.

- El de la **Direcció General de Comerç**, del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, de la Generalitat de Catalunya, (r/e 480, de 2.5.2007).

L'informe és positiu amb les prescripcions següents:

- Que es reculli a la seva normativa la referència concreta a l'article 14 PTSEC 2006-2009.
 - Que la dotació d'aparcament, prevista per als grans equipaments comercials, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'ajusti al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dies places d'aparcament per cada 100 m² edificats.
- El dels Serveis Territorials a Girona del **Departament de Cultura i de Mitjans de Comunicació**, de la Generalitat de Catalunya (r/e núm. 529, de 18.5.2007).

L'informe formula un seguit d'observacions:

- En relació al PAU 2, es proposa que es recli l'àrea d'aparcaments cap a l'extrem Oest i es concentri la superfície de la zona verda a la banda est del sector, per tal de millorar la preservació paisatgística de l'església de Santa Cecília.
- En relació al PAU 6, s'adverteix que l'equipament públic queda situat davant de la visual de l'església de Santa Cecília i s'assenyala que, en cas necessari, el nou equipament es concentri a la banda esquerra del solar, que és la més allunyada del monument amb una edificació de poca alçada per tal de minimitzar la seva presència en relació a l'església i preservar-ne les seves visuals.
- Es proposa una àrea de protecció de l'església de Santa Cecília d'acord amb el traçat que acompanya al seu informe.
- Pel que fa als creixements en sòl urbanitzable delimitat, recomana limitar i acotar el creixement del sector de Can Julià per tal de reduir-ne la incidència paisatgística.

- Quant al patrimoni arqueològic, recorda que en el cas de jaciments arqueològics no delimitats, s'ha de preveure que, fins a la seva delimitació, necessiten un entorn de protecció ampli (línia homotètica de 100 metres) i que no es pot planificar cap actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic.
- El de la **Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació** del Departament de Governació i Administracions Públiques de la Generalitat de Catalunya (r/e núm. 599, de 14.6.2007).

L'informe emès és positiu i formula dues recomanacions a l'Ajuntament:

- Que faciliti o habiliti espais de titularitat pública que puguin ser destinats a facilitar els desplegaments de les xarxes de comunicacions electròniques.
 - Que es realitzi un Pla Especial d'Infraestructures de Comunicacions Electròniques per tal de definir les canalitzacions i els emplaçaments que permetin desplegar els serveis de comunicacions electròniques.
- El de la **Direcció General d'Arquitectura i Paisatge**, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya (r/e núm. 614).

L'informe sobre l'avaluació paisatgística del POUM conclou que no hi ha cap inconvenient perquè es pugui continuar amb la tramitació del planejament.

Entre l'aprovació provisional de l'Ajuntament i la definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona s'han completat els informes sectorials següents:

- El de l'**Agència Catalana de l'Aigua**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007 i emès el 20.1.2009, les prescripcions del qual ja s'han incorporat en el text refós, tal com es justifica en l'informe emès per l'equip redactor.
- El de la **Direcció General de Carreteres**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007 i emès el 27.2.2009, les prescripcions del qual ja s'han incorporat en el text refós, tal com es justifica en l'informe emès per l'equip redactor.
- El del **Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007 i emès el 6.8.2008, les prescripcions del qual ja s'han incorporat en el text refós, tal com es justifica en l'informe emès per l'equip redactor.
- El de la **Direcció General de Promoció de l'Habitatge**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.7.2007 i emès el 19.2.2009, les prescripcions del qual ja s'han incorporat en el text refós, tal com es justifica en l'informe emès per l'equip redactor.

Tot i haver-los sol·licitat en la data que s'indica no s'han emès els següents informes:

- El de l'**Autoritat Territorial de Mobilitat de l'Àrea de Girona**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007.
- El de la **Direcció General de Qualitat Ambiental**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007.
- El del **Departament d'Educació**, sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007.
- El de l'**Associació de Naturalistes de Girona** sol·licitat tal com s'acredita a l'expedient administratiu amb data 22.2.2007.

Val a dir que, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 4.3.2009 s'han sol·licitat també els següents informes sectorials:

A) S'ha sol·licitat el preceptiu informe que preveu l'article 26.2 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions, el qual ha estat lliurat amb data 9/4/2009 (r/e núm. 342) per la Secretaria d'Estat de Telecomunicacions i la Societat de la Informació, del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç. L'informe conclou que no hi ha observacions a formular al POUM si bé inclou un conjunt de consideracions de caràcter general en matèria de telecomunicacions per tal que si es considera oportú siguin incorporades en el POUM.

B) També s'ha sol·licitat informe sectorial a la Secretaria per a la Mobilitat. L'informe, lliurat amb data 29.4.09 (r/e núm. 401) és favorable si bé assenjala algunes mancances que cal corregir en l'estudi de mobilitat, les quals s'han incorporat en l'articulat de les normes urbanístiques per assegurar el seu compliment. En concret l'obligatorietat de les amplades mínimes de la xarxa viària bàsica (article 74) i l'obligatorietat de reservar un 10 % de sostre per a usos comercials (article 97).

C) També s'ha sol·licitat l'informe del Servei de Xarxa Viària Local de la Diputació de Girona, el qual s'ha lliurat el 11.5.09 (r/e núm. 453), el qual es favorable si bé assenjala les següents condicions:

1. Totes les actuacions en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable no delimitat, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable que afetin a la zona d'influència de les carreteres (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'esplanació) s'han de realitzar d'acord amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre, i necessiten autorització expressa de la Diputació de Girona.
2. La línia d'edificació s'ha de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, en tot el sòl que actualment no és urbà consolidat i és del tot convenient grafiar-la en els plànols d'ordenació, així com grafiar la zona d'influència (30 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació).
3. Qualsevol actuació a la zona d'influència de la carretera necessita autorització específica de la Diputació de Girona.

Aquestes prescripcions s'han incorporat a l'article 72 de les normes urbanístiques, dedicat a la protecció de la infraestructura viària, per remarcar-ne ja des del POUM la seva

obligatorietat i s'han grafiat en els plànols d'ordenació que complementen les normes urbanístiques.

4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

4.1 Planejament vigent amb anterioritat.

Com s'ha dit, eren les normes subsidiàries de planejament municipal de Molló, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 29 de gener de 1992. L'acord fou publicat al DOGC núm. 1731, de 7.4.1993.

Recentment s'ha unificat, en un text únic, tota la normativa urbanística vigent, la qual incorpora les modificacions puntuals de planejament que s'han anat produint. El text refós de les normes urbanístiques va rebre la conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 29 de juny de 2006. L'acord i les normes urbanístiques del text refós foren publicades a DOGC núm. 4552, de 17.1.2006.

Les normes subsidiàries classificaven en el territori en sòl urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable. Així mateix, dins del sòl urbà establien bàsicament 5 qualificacions urbanístiques, les corresponents a Zona de cas Antic, d'Eixample, d'Edificació Agrupada, d'Edificació Aïllada i Industrial; i es delimitaven quatre unitats d'actuació per a urbanitzar i reparcel·lar diversos àmbits. El sòl apte per a urbanitzar es desplegava en tres sectors, el de Mas Gassiot; el de Camí de Favars; i el dels Horts de la Coromina.

En els quadres de la pàgina següent es reflecteixen les dades sobre la superfície i el nombre d'habitatges en cada tipus de sòl, d'acord amb les normes subsidiàries fins ara vigents.

TERME MUNICIPAL (Ha):	4358	
	Segons DGU (Ha)	Segons NNSS (Ha)
SÒL URBÀ:	12,83	20,09
SÒL URBANITZABLE:	6,57	8,50
SÒL NO URBANITZABLE:	4338,6	4.329,41

La diferència entre les dades que figuren en l'arxiu de la Direcció General d'Urbanisme i les de les normes subsidiàries municipals s'explica perquè en el primer només es comptabilitza com a sòl urbà el del nucli de Molló, sense comptar els d'Espinavell (4,9Ha) i el de Favert (2,4Ha) que també estan classificats pel planejament vigent com a sòl urbà. Així mateix, una altra diferència detectada rau en què no es comptabilitza dins del sòl urbanitzable la darrera ampliació (1,93 Ha) del sector del Mas Gassiot.

En els quadres següents es justifiquen les superfícies de cadascuna de les classes de sòl segons el planejament vigent al municipi és

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

SÒL URBÀ:				
<u>NUCLI DE MOLLÓ:</u>	ZONES:	m² Sòl	% Total	Habitatges existents:
	Casc antic	36.567,51	28,95	185
	Eixample	15.120,01	11,97	25
	Edificació Agrupada	5.578,83	4,42	24
	Edificació Aïllada	15.269,00	12,09	11
	Industrial	12.045,05	9,54	
	Verd privat	969,17	0,77	
		85.549,57	67,73	245
	SISTEMES:			
	Equipaments comunitaris	6.664,16	5,28	
	Espais lliures i zones verdes	1.688,45	1,34	
	De comunicacions (vialitat)	32.405,20	25,66	
		40.757,81	32,27	
	TOTAL:	126.307,38	100,00	
	<u>NUCLI D'ESPIAVELL:</u>	ZONES		
Casc antic:		39.952,37	80,24	55
Edificació agrupada.		4.167,76	8,37	
		44.120,13	88,61	55
SISTEMES:				
Equipaments comunitaris		-	-	
Espais lliures i zones verdes		678,89	1,36	
De comunicacions (vialitat)		4.994,25	10,03	
		5.673,14	11,39	
TOTAL:		49.793,27	100,00	
<u>NUCLI DE FAVERT:</u>	ZONES:			
	Casc antic:	22.712,70		22
		22.712,70	91,63	22
	SISTEMES:			
	Equipaments comunitaris	-		
	Espais lliures i zones verdes	-		
	De comunicacions (vialitat)	2.075,19		
		2.075,19	8,37	
	TOTAL:	24.787,89	100,00	
TOTAL SÒL URBÀ:		200.888,54		322

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

SÒL URBANITZABLE:				
	ZONES:	M2 SÒL	%	Habitatges existent
SECTOR PP MAS GASSIOT*: *Ja consolidat i, per tant, urbà. ** Ampliat en 1,93 Ha	Edificació Agrupada:	33.148,24	54,55	50
	Agrícola:	3.001,03	4,94	-
		36.149,27	59,49	50
	SISTEMES:			
	Equipaments comunitaris	2.975,25	4,90	
	Espais lliures i zones verdes	11.444,50	18,83	
	De comunicacions (vialitat)	10.198,32	16,78	
		24.618,07	40,51	
	TOTAL:	60.767,34	100,00	50
SECTOR PP CAMÍ DE FABAS:	ZONES:			
	Edificació Agrupada:			16
	Agrícola:			
				16
	SISTEMES:			
	Equipaments comunitaris			
	Espais lliures i zones verdes			
	De comunicacions (vialitat)			
TOTAL:	13.500,00	-	16	
SECTOR HORTS DE LA COROMINA*: * Pendent d'executar	ZONES:			
	Edificació Agrupada:			15
	Agrícola:			
				15
	SISTEMES:			
	Equipaments comunitaris			
	Espais lliures i zones verdes			
	De comunicacions (vialitat)			
TOTAL:	10.700,00	-	15	
TOTAL SÒL URBANITZABLE:		84.967,34		81
TOTAL SU+SUD:	285.855,88 m²			403 habitatges
TOTAL REALMENT EXECUTAT:	275.155,88 m²			388 habitatges

4.2 Context territorial i estratègic del POUM.

L'ordenació del municipi per mitjà del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no es pot descontextualitzar de l'ordenació del territori entès, en el sentit ampli que depassa el municipi, que es realitza per mitjà del planejament territorial. El seu objectiu és establir les grans línies d'ordenació d'àmbits territorials extensos, per tal de coordinar la planificació física i les polítiques de caire sòcio-econòmic referides al territori.

La llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, crea la figura dels plans territorials parcials, que han de desenvolupar el model territorial proposat pel Pla Territorial General de Catalunya, definint, concretant i desplegant les seves determinacions, fixant es objectius d'equilibri d'una part del territori i servint com a marc orientador de les accions que s'hi emprendran.

Així mateix, la Llei 1/1995, de 16 de març, que va aprovar el Pla Territorial General preveu, com un dels àmbits d'aplicació dels **Plans Territorials Parciais** el de les **Comarques Gironines**, que comprèn, entre d'altres comarques, la del Ripollès i, per tant, el municipi de Molló. Actualment aquest pla territorial està encarregat pel Govern de la Generalitat (acord de 19 de març de 2002) i en fase d'elaboració per la qual cosa encara no es té notícia del marc orientador de totes les accions que proposa amb incidència territorial en l'àmbit de les comarques de Girona en general i del Ripollès i de Molló en particular.

Pel que fa als **Plans Territorials Sectorials** que tenen per objectiu el de l'ordenació d'un sector específic –sectorial- per a tot Catalunya, val a destacar, per la seva incidència a Molló el Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya (PITC 2006-2026) i el Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes (PSARU) 2005.

El **PITC** té l'objectiu de definir de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per Catalunya amb l'horitzó temporal de l'any 2026. Aquest pla territorial sectorial defineix com a xarxa bàsica la carretera C-38, Sant Joan de les Abadesses – límit amb França (Coll d'Ares) i, dins de les actuacions programades, preveu el condicionament d'aquest tram de carretera. De fet, aquesta era una previsió ja recollida en el Pla Comarcal de Muntanya 2001-2005, de la qual ja s'ha executat la 1a fase (tram Camprodon-Molló). En breu s'iniciarà ja la segona fase (projecte RG-05043), de Molló fins a la frontera francesa. Totes aquestes actuacions s'han dut a terme per mitjà de l'expropiació dels terrenys afectats per l'eixamplament de la via, de tal manera que el POUM s'ha limitat a classificar com a sòl no urbanitzable els terrenys subjectes a limitacions o servituds derivades de la protecció del domini públic viari.

Pel que fa al **PSARU**, entre les actuacions previstes a l'escenari 2006 a 2008, hi ha programades dues actuacions, identificades com a EDAR i Col·lectors de Molló 1 i 2. Tanmateix, posats en contacte amb l'Agència Catalana de l'Aigua no ens han pogut concretar l'emplaçament d'aquestes instal·lacions de serveis tècnics per tal de fer la corresponent reserva de terrenys en el POUM. No obstant això, haurà de ser en el moment d'emetre el seu informe sectorial quan s'hauran d'incorporar les corresponents previsions.

Es parla de sistema de planejament per referir-nos a les relacions entre el planejament territorial i l'urbanístic. La relació és de coherència i no de jerarquia. El planejament territorial o directiu és una referència obligada per als plans urbanístics, els quals han de guardar coherència respecte d'aquells. Això suposa per tant que les determinacions del POUM han de facilitar el compliment dels plans territorials, és a dir, no han de ser un obstacle perquè acompleixin els seus fins. Per descomptat que aquesta és la vocació del planejament urbanístic de Molló. Tanmateix, hom ha de relativitzar la incidència que pugui tenir el planejament d'un municipi petit de muntanya com Molló a l'hora de condicionar l'aplicació del planejament territorial, sigui parcial o sectorial.

En qualsevol cas, en el tràmit d'aprovació inicial del planejament es facilitarà la participació de les administracions d'àmbit superior que tenen la comesa de dotar-los d'infraestructures i dels elements d'interès supramunicipal necessaris amb la sol·licitud del corresponent informe sectorial. Aquest expressarà el seu punt de vista en relació a l'ordenació urbanística del municipi formulada per l'ajuntament i, si és el cas, proposaran la introducció d'esmenes per adequar-la a les seves previsions.

Una figura un tant híbrida entre uns i altres és el **Pla Director Urbanístic**, que si bé es qualifica com a urbanístic les seves funcions desmenteixen aquesta qualificació. El seu objecte és establir les directrius per a coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.

L'article 56 del TRLUC disposa que correspon als plans directors urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional, d'establir:

- a) Les directrius per coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.
- b) Les determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de persones i mercaderies i el transport públic.
- c) Mesures de protecció del sòl no urbanitzable i els criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl.
- d) La concreció i la delimitació de les reserves de sòl per a les grans infraestructures.
- e) La programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge.

En el cas de Molló el de referència és el **Pla Director Urbanístic del Ripollès**, la redacció del qual tot just ara s'ha adjudicat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Per tant, el planejament urbanístic municipal s'avançarà a les previsions del pla director urbanístic comarcal si bé les disposicions del planejament urbanístic que resultin afectades per les del pla director urbanístic s'hi hauran d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui (art. 56.4 TRLUC): Així doncs el POUM estarà a l'expectativa de si cal adaptar alguna de les seves determinacions que estigui en contradicció amb les del pla director en els terminis que, transitòriament, s'estableixin.

Finalment, en aquest context cal fer referència als anomenats **plans estratègics** que tenen en comú amb els anteriors el projecte de l'espai social però des d'un enfocament més ampli que els anteriors. En els seus objectius i mesures s'inclouen un ampli ventall d'aspectes de caràcter econòmic i social que no tenen una concreció directa en l'ordenació i utilització física de l'espai. A diferència dels anteriors, no estan regulats jurídicament i les seves propostes no són vinculants, però tenen el valor que els dona ser l'expressió dels objectius i propostes d'una col·lectivitat urbana o territorial. És en aquest sentit que el POUM pretén mantenir-hi una relació de coordinació i de coherència en el sentit expressat abans de no obstaculitzar-ne la seva aplicació i facilitar-ne en tot allò que sigui possible el desplegament de les seves previsions.

Aquest és el cas dels objectius amb incidència en l'urbanisme que resulten del pla estratègic del sector terciari del Ripollès; o dels que resultin del futur Pla d'Acció Local del municipi.

Els que es desprenen del citat **pla estratègic del sector terciari del Ripollès** estan en plena sintonia amb els que es postulen com a objectius del planejament urbanístic de Molló, com ara els que es refereixen a:

- La creació d'una economia diversificada, dinàmica en tots els sectors, amb productes de gran valor afegit i amb la integració de la gent jove.
- La millora del transport intracomarcal i intercomarcal.
- La potenciació de les polítiques d'edificació sostenibles.
- Oferta turística de qualitat basada en el desenvolupament sostenible i els valors històricoculturals del Ripollès.
- Impuls al Pla territorial sostenible del Ripollès.
- Política d'habitatge social per a garantir l'equilibri en l'oferta d'habitatge assequible i l'arrelament de la població.
- L'horitzó de creixement de la població és d'un 10% a l'any 2015.
- Promoció, ajuts i accions normatives per a l'edificació sostenible.

Finalment, en el cas de Molló cal fer referència a la Llei 2/1983, d'Alta Muntanya, d'acord amb la qual la Comarca del Ripollès i el municipi de Molló són considerats com comarca i municipi, respectivament, de muntanya.

El principal instrument que la llei d'alta muntanya preveu per al seu desplegament és el **Pla Comarcal de Muntanya**. Aquest document de planificació es configura com un pla integral de desenvolupament socioeconòmic on, per un període de 5 anys, es coordinen les actuacions i les inversions dels diversos agents de l'Administració de la Generalitat a cadascuna de les comarques de muntanya.

El Consell Executiu de la Generalitat aprova, per a cadascuna de les comarques de muntanya, un pla comarcal de muntanya amb una vigència de cinc anys. Aquests documents, elaborats amb la col·laboració dels departaments de la generalitat, els Consells Comarcals corresponents i la població de la comarca determinen, com a mínim, objectius i mitjans en relació als aspectes següents:

- La defensa, la conservació i la restauració del medi físic i del patrimoni històric i artístic.
- La protecció i el foment de les activitat agràries.
- La promoció o la protecció de la indústria, del turisme i de l'artesania.
- L'habitatge.
- Les obres públiques, amb especial prioritat per a les de la xarxa viària.
- La sanitat i l'assistència social, l'ensenyament i l'esport.

Els primers plans comarcals de muntanya van entrar en vigor l'any 1990. Actualment s'estan aplicant la tercera generació de plans comarcals que comprèn el període 2001-2005. Precisament el document de referència que s'ha consultat i utilitzat en el moment d'elaborar aquest POUM és la diagnosi socioeconòmica i el programa d'actuacions i el marc financer del Pla Comarcal de Muntanya 2001-2005; així com la memòria del seguiment de l'esmentat pla. Entre les inversions programades per la Generalitat de Catalunya en aquest període, territorialitzades específicament a Molló, hi havia diverses actuacions de tractament silvícoles de millora pel Departament de Medi Ambient; el condicionament de la C-38 (C-151) en el tram de Camprodon-Molló-Coll d'Ares; i la millora de diversos trams del camí d'Espinavell a Setcases. No n'hi havia cap altre que condicionés específicament l'ordenació que resulta del planejament urbanístic en elaboració. Actualment està en fase d'elaboració el quart pla comarcal de muntanya (2006-2010), sense que per l'estat embrionari dels treballs es tingui notícia de cap incidència que pugui condicionar les propostes del planejament urbanístic de Molló.

5. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES I JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ ELEGIT.

5.1 Les directrius d'un model urbà i territorial per a Molló.

Els objectius generals que inspiren l'elaboració del POUM s'anaren concretant sedimentàriament en el decurs dels treballs previs que culminarem amb la informació pública de l'avanç de planejament i la seva confirmació per acord del Ple de l'Ajuntament de Molló en la seva sessió del 4 de novembre de 2005.

La descripció de les característiques bàsiques de l'avanç de planejament, aprovat i ratificat, que en compliment de l'acord plenari, havien de tenir la conseqüent concreció en la proposta del nou POUM es podien sintetitzar en les següents:

Trets generals del model:

- Com a principi general que ha d'inspirar el planejament, el de fer compatible el desenvolupament econòmic i urbanístic de Molló amb la qualitat de l'entorn, atenent els valors patrimonials, culturals i econòmics del territori.
- El planejament ha de ser especialment sensible i atent al paisatge. A tal efecte, els principis que han d'inspirar el planejament en aquest sentit han de ser:
- El d'afavorir l'evolució harmònica del paisatge d'acord amb els conceptes d'utilització racional del territori, de desenvolupament urbanístic sostenible i de funcionalitat dels ecosistemes.
- Preservar, amb l'adopció de mesures protectores del paisatge, el dret dels ciutadans a viure en un entorn culturalment significatiu. Això passa, pel cas de Molló, per la integració del paisatge urbà amb l'entorn, amb la posada en valor dels punts singulars d'identitat del nucli de Molló i del seu terme, com ara l'església de Santa Cecília, el Com de les Bruixes, l'església de Sant Sebastià i de la Mare de Déu de les Neus.
- Reconèixer que el paisatge és un element de benestar individual i col·lectiu que, a més de valors estètics i ambientals, té una dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària molt important per a Molló.
- Ordenació del creixement de la nova edificació i, en especial, l'impuls normatiu en favor de la rehabilitació i la reutilització, si cal amb la modificació d'usos, del parc d'habitatge existent, dirigida a aconseguir un desenvolupament compatible amb la imatge del nucli, respectuós amb l'alta qualitat paisatgística de l'entorn natural que l'envolta. Aquesta ordenació ha de comportar la definició d'uns models d'implantació urbana i d'estructura general del desenvolupament urbà orientada a mantenir i protegir la fragilitat de l'entorn natural sobre el que s'actua.

Per tant qualsevol proposta d'ordenació ha de considerar les seves conseqüències sobre el paisatge i valorar els efectes de l'edificació sobre el mateix.

- El paisatge de població muntanyenca de l'entrada al nucli de Molló haurà de millorar-se i protegir-se més adequadament, així com també els entorns naturals situats entre els sòls urbans i els nuclis actualment consolidats.
- El foment i l'impuls de l'activat econòmic i productiva, lligada sobretot al sector primari i al sector terciari, de serveis i turisme, des del planejament, amb la previsió de la transformació de les actuals edificacions cap a nous usos, sempre tenint present que el seu principal atractiu és un determinat model d'estructura urbana tradicional i la d'un paisatge de nucli rural de muntanya. D'aquesta manera es postula un creixement sostenible amb les peculiaritats del territori i amb les característiques rurals i ambientals d'un municipi de muntanya.
- El foment de les activitats emergents, sempre dins de les pautes dels criteris de sostenibilitat, la millora de les activitats existents, l'adequació de les infraestructures de serveis i de mobilitat, com a eines imprescindibles per augmentar la qualitat de vida dels mollonencs i, per tant, un estímul important per a fixar i estabilitzar la població en el territori.
- Tanmateix, s'haurà de tenir present que els usos residencials i industrials són una font d'impacte paisatgístic que cal limitar d'acord amb les directrius de preservació i cura en el tractament de les zones més immediates a la urbana i en la seva transició cap al sòl no urbanitzable, els prats, les zones agrícoles i els boscos de ribera. S'haurà de valorar també l'efecte que l'agricultura té sobre les característiques i la qualitat del paisatge, sense oblidar l'impacte que determinats cultius i la ramaderia intensiva han causat en d'altres territoris.
- S'aposta per mantenir la ubicació de les més recents urbanitzacions destinades, principalment, a la segona residència. Es té present que la seva ràpida ocupació en els darrers anys ha contribuït a formar uns espais adequats, favorables a la puixança econòmica del municipi en serveis, sense afectar a la imatge del nucli de Molló. L'experiència ha estat positiva i hom creu convenient, si és possible, fomentar-la.
- Les propostes d'ordenació seran ben diferents, segons si s'actua en el nucli de Molló o sobre els nuclis agregats (Espinavell i Fabert). Es continuarà amb el foment de la rehabilitació i la reutilització de les edificacions existents, en comptes de la seva substitució sistemàtica, amb l'objectiu de mantenir la imatge rural d'aquells nuclis que avui es considera un dels principals atractius i valors de qualitat de vida i turístic del municipi. Fins ara aquests objectius s'han assolit, per tant s'ha de perseverar en la mateixa línia, si bé es preveurà la possibilitat d'obrir algun front per a la nova edificació, la qual quedarà però estrictament regulada en la seva composició formal per tal que s'adapti al caràcter propi d'aquells nuclis medievals. En els nous edificis, les condicions de volumetria i materials seran fixades directament pel planejament, per assimilar-los a l'edificació existent i integrar-se en l'estructura urbana rural tradicional.

Sòl urbà:

- Adaptació dels límits del sòl urbà a les determinacions legals del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb l'anàlisi prèvia sobre la concurrència dels requisits legals en el sòl urbà classificat com a tal pel planejament fins ara en vigor i sobre les propostes preexistents de desenvolupament d'aquest.
- S'evitarà créixer en forma de raval i es potenciaran les actuacions de renovació i transformació sobre el sòl urbà no consolidat i, per tant, sobre alguna de les antigues unitats d'actuació de l'anterior planejament pendents de desenvolupar, les quals poden ser objecte de les transformacions i modificacions necessàries per assolir els objectius prefixats.
- Es preveu una petita ampliació de sòl amb destí a usos d'activitat econòmica a continuació del sector industrial existent del serrat de les Bigues, per tal d'afavorir la consolidació d'aquell àmbit per activitats econòmiques. Així mateix, en la resta del sòl urbà, s'aposta pel criteri de la barreja d'usos, on conviuen petits tallers vinculats a la propietat de l'habitatge, el qual és coherent amb els principis de sostenibilitat i preservació del territori que es postulen com a objectius del POUM.
- S'ha de prestar especial atenció a tota la franja de sòl obert dels camps de Can Ginestera, els horts de la Coromina i els darreres que són confrontats amb el front de cases del carrer Sant Sebastià i, en qualsevol cas, la protecció paisatgística i la preservació de transformació urbanística de l'entorn de l'església de Santa Cecília. Aquest mateix criteri de protecció i preservació s'ha de considerar en tot l'espai intersticial entre les urbanitzacions de Can Gració i el camí de Favars i el nucli.
- També en aquest cas, els criteris d'intervenció en sòl urbà seran necessàriament diferents al sòl urbà del nucli antic de Molló que en els nuclis agregats, d'Espinavell i Fabert.

Sòl urbanitzable:

- Es proposen creixements limitats de sòl urbanitzable d'ús residencial a continuació immediata dels que existeixen actualment, per tal de donar compliment al model d'ocupació de sòl que eviti la dispersió del territori.
- La seva localització s'estén sobre dos fronts. Al sud-est, sobre els quintants de la Ginestera, per damunt de la carretera C-38; en direcció al com de les Bruixes (sector de Can Julià); i al nord-oest, pels prats del Claper, just per sobre i seguint carena amunt de la urbanització de Can Gració. En qualsevol cas, s'haurà de fixar una cota màxima o llinar màxim de creixement.

Sòl no urbanitzable:

- El sòl dedicat a l'activitat i desenvolupament del sector primari s'haurà de regular sota els criteris de protecció dels diferents sistemes i complexitats que l'integren i per tal de vetllar pel desenvolupament del sector agrícola i ramader.
- El POUM ha d'atendre a una activitat econòmica puixant com és el turisme de muntanya. En conseqüència, la protecció del paisatge, la definició de les tipologies de l'edificació i els model d'ocupació del territori que determinarà i fixarà el POUM han de dirigir adequadament l'esdevenidor del municipi vers l'objectiu de sostenibilitat en aquestes activitats econòmiques de futur.
- El POUM incorporarà el pla especial del catàleg de masies i cases rurals susceptibles de rehabilitació i reconstrucció. No es preveu que s'introdueixi cap modificació i el POUM l'incorporarà directament en la seva documentació amb el mateix contingut que el que fou aprovat definitivament.

5.2 Anàlisi de les diverses alternatives contemplades.

En aquest apartat es pretén exposar, sintèticament, els objectius i criteris urbanístics, ambientals i socials que justifiquen l'elecció del model d'ordenació que proposa el POUM.

5.2.1 Metodologia.

Per tal d'aproximar-nos a l'anàlisi i valoració de les alternatives que s'han estudiat, bàsicament s'han fet servir quatre paràmetres:

A) Un d'urbanístic, com és el de la utilització racional del sòl i dels recursos, que apareix definit en la legislació com un dels principis generals de l'actuació urbanística i en particular de l'exercici de la potestat de planejament.

Des d'aquest punt de vista, s'ha subdividit en tres apartats:

- El de l'ocupació del sòl, entès aquest com a recurs no renovable, s'han valorat les diverses alternatives segons la menor ocupació del sòl que comportava cadascuna d'elles.
- El de la compactació urbana, segons si el model escollit evita la dispersió de la de la urbanització i de l'edificació en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent.
- El del foment del teixit urbà existent, entès aquest com aquell model que centra la seva atenció en la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari existent.

B) Un altre de social, en el sentit que l'urbanisme és una funció pública que ha d'atendre a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments; i, a resultes del desenvolupament urbà i econòmic, ha d'afavorir la cohesió social i territorial així com la preservació de la identitat del territori.

Atenent a aquest enfoc, l'apartat s'ha subdividit a efectes d'anàlisi en:

- El de facilitar l'accés a l'habitatge, en el sentit de valorar si les reserves d'habitatge protegit obligatòries que s'originaven en cada alternativa escollida podien servir per a atendre a les necessitats socials d'habitatge de la població.
- El de la previsió i modernització d'infraestructures que aportava cada alternativa, valorades aquestes com a factors determinants i catalitzadors del desenvolupament urbà de la població.

- El de la protecció del patrimoni cultural i natural, entès en un sentit ampli d'acord amb les directrius de la llei del paisatge, per tal de valorar la incidència de cada proposta sobre els paisatges de valor cultural i històric.

C) Un de legitimitat democràtica, entès en el sentit que l'Ajuntament de Molló en exercici de les competències pròpies de planejament urbanístic, va adoptar un acord de formulació dels objectius que aspirava assolir per mitjà del POUM i els va ratificar en el moment de valorar positivament l'avanç de planejament aprovat. Per tant, des d'aquest punt de vista, s'ha valorat cadascuna de les alternatives considerades segons si s'adequava en major o menor grau al model urbanístic explicat per l'Ajuntament de Molló.

D) Un d'ambiental, en el sentit de valorar cadascuna de les alternatives segons el grau d'observança de l'objectiu general del desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del POUM.

Cadascun d'aquests paràmetres s'ha valorat, de manera independent per cadascun dels subapartats, de tal manera que l'alternativa que obté la major puntuació ho és perquè, d'acord amb el model de valoració dissenyat, és la que assoleix més equilibradament els objectius urbanístics, ambientals, socials i democràtics que es pretenien amb l'elaboració del POUM.

5.2.2 Anàlisi de les alternatives.

S'analitzen a continuació sintèticament les 4 alternatives que s'han estudiat i es valoren d'acord amb els criteris que s'han exposat en l'apartat anterior.

En la sèrie de plànols informatius d'aquesta memòria hi ha 5 plànols (sèrie A) en què es representa gràficament cadascuna de les alternatives.

que fomenta més la conservació, rehabilitació, reurbanització i la regeneració en definitiva del teixit urbà existent, en concentrar l'atenció exclusivament sobre aquest.

Tanmateix, des del punt de vista social, aquesta alternativa és la que menys atenció presta a les necessitats de cohesió social i de desenvolupament urbà. Els polígons d'actuació urbanística que preveu tenen poca entitat, ja que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística difícilment poden donar lloc a unes cessions de sòl amb aprofitament que permetin a l'Ajuntament de Molló de dur a terme promocions públiques d'habitatge protegit. Alhora, per aquest mateix motiu, les actuacions previstes no incideixen massa en el desenvolupament urbà del municipi, ja que no serveixen per finançar infraestructures de mobilitat ni per preveure reserves d'equipaments comunitaris. En definitiva, no són catalitzadors del desenvolupament urbà, existint un risc de col·lapse quan s'exhaureixi, en breu temps, les reserves de sòl per a habitatge i localització de l'activitat econòmica, produint-se una disfunció crítica entre les previsions de les normes subsidiàries i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir noves activitats econòmiques.

D'altra banda, el fet de mantenir la classificació dels sectors dels Horts de la Coromina suposaria un factor contradictori amb els criteris de planejament i, en especial, amb el de l'opció de preservar, amb l'adopció de mesures protectores del paisatge, l'entorn de l'església de Santa Cecília; i, en definitiva, amb el reconeixement de la dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària del paisatge per a Molló.

Des de l'enfoc democràtic, és a dir, valorant la seva coherència amb els criteris i objectius de planejament explicitats pels acords de l'Ajuntament, aquesta alternativa s'hi adequa poc, ja que els criteris expressaven, a banda de l'aposta per la utilització racional del sòl i dels recursos, perquè el POUM fos un catalitzador del desenvolupament social i econòmic de Molló, de tal manera que permetés endegar la promoció d'habitatge protegit al municipi; que servís perquè els nous sectors de creixement facilitessin l'obtenció del finançament d'infraestructures; i que protegís els trets identitària del paisatge de Molló. Per tant, si considerem aquests factors, aquesta alternativa queda lluny d'aquelles intencions i ajuda poc a assolir-les, de tal manera que tampoc tindria massa correlació amb la justificació esgrimida de la conveniència i oportunitat de la formulació del nou POUM.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Dimensionat de l'alternativa número 1:

Dades urbanístiques generals:

	m²	%	Edif. Bruta	m²sostre	Habitatges
Superfície àmbit del sector(m ²)	37.329,85				
Horts de la Coromina	8.901,32		0,25	2.225,33	25
PAU 2	10.237,87		0,30	3.071,36	34
PAU 3	2.489,96		0,42	1.045,78	12
PAU 5	1.881,58		0,43	809,08	9
PAU 6	5.247,21		0,3	1.626,64	18
Teixits urbans casc antic	3.261,87		0,25	407,73	5
Teixits urbans edi. Aïllada	5.310,04		0,60	3.186,02	16
Total	37.329,85	100,00%		12.371,95	118

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

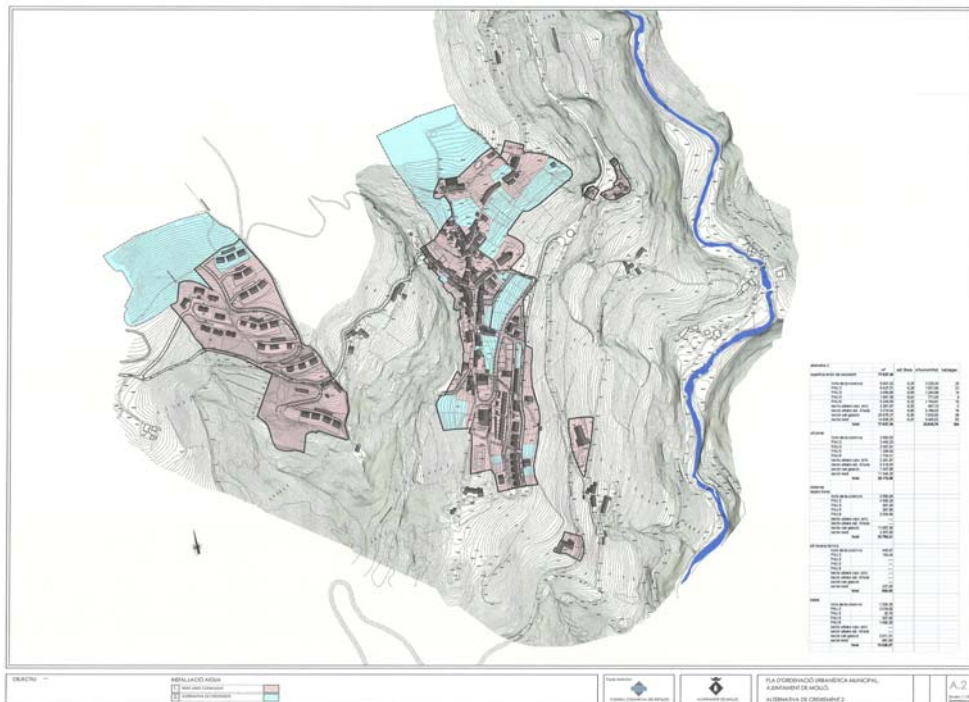
Zones i sistemes:

	Àmbits d'intervenció	m² superfície	% Total
Sòl privat	Horts de la Coromina	3.560,53	
	PAU 2	3.484,23	
	PAU 3	2.087,91	
	PAU 5	1.306,03	
	PAU 6	1.148,22	
	Teixits urbans casc antic	3.261,87	
	Teixits urbans edific. Aïllada	5.310,04	
	Total	20.158,83	54,00 %
Sistemes	Espais lliures		
	Horts de la Coromina	3.560,53	
	PAU 2	4.580,24	
	PAU 3	381,35	
	PAU 5	267,90	
	PAU 6	1.608,70	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Total	10.398,72	27,86 %
	Sòl reserva tècnica		
	Horts de la Coromina	445,07	
	PAU 2	154,48	
	PAU 3	----	
	PAU 5	----	
	PAU 6	1.000	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Total	1.599,55	4,28%
	Vialitat		
	Horts de la Coromina	1.335,20	
	PAU 2	2.018,92	
	PAU 3	20,70	
PAU 5	307,65		
PAU 6	1.490,29		
Teixits urbans casc antic	----		
Teixits urbans edi. Aïllada	----		
Total	5.172,76	15,34%	
	37.329,85	100,00	

B) Alternativa número 2.

Descripció:

La segona de les alternatives que s'ha estudiat és la que, tot mantenint els criteris d'ordenació de la primera, hi afegeix dos nous sectors de sòl urbanitzable, el de l'ampliació del pla parcial urbanístic del Mas Gassiot , al nord-oest; i el de nova creació de La Cometa, per sobre de Can Borretó; al nord-est; els quals s'afegirien al dels Horts de la Coromina la delimitació del qual prové de les anteriors normes subsidiàries de planejament que es mantindria.



Valoració:

Des del punt de vista urbanístic, aquesta alternativa comporta una major ocupació de sòl que l'anterior. També hi ha una major dispersió de la urbanització i de l'edificació si bé una part del creixement (sector nord-est) es fa en continuïtat amb el teixit urbà existent per sobre del carrer del Guardiola, en direcció a can Borretó i els plans de la Cometa; i l'altre (sector nord-oest) per sobre del sector de can Gració en direcció al Claper, en continuïtat amb la urbanització ja consolidada. Tanmateix, no centra la seva atenció únicament sobre el sòl urbà, sinó que amplia el ventall de possibilitats a d'altres sòls urbanitzables, de tal manera que s'incentiva en un grau menor que en el model anterior la rehabilitació i recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari existent, en no focalitzar l'atenció exclusivament sobre aquests.

Des del punt de vista social, el deure de cessió dels sòls amb aprofitament que resulten dels sectors de sòl urbanitzable permeten, en un grau superior que en el cas anterior, una mínima política de promoció d'habitatge protegit per l'Ajuntament. Per que fa a la previsió d'infraestructures el model aporta un nou accés directe al sector de la Cometa des de la C-38. Tanmateix, es tracta d'un accés local a aquest sector, no d'una via de comunicació general per a la població que permeti resoldre els problemes de mobilitat que hi ha a l'interior del nucli per accedir a les noves urbanitzacions de Can Graciot i del camí de Favars. En definitiva, aquesta opció suposa una oportunitat de desenvolupament urbà superior que en el cas anterior si bé d'una dimensió encara modesta. Com en el cas anterior, el fet de mantenir la classificació com a sòl urbanitzable del sector dels Horts de la Coromina suposa un punt crític per a la preservació i potenciació del paisatge a l'entorn de l'església de Santa Cecília.

Quant a la seva coherència amb els criteris i objectius de planejament explicitats per l'Ajuntament si bé hi ha una correlació superior que en el cas anterior quant als trets generals del model, no s'hi acaba d'ajustar totalment pel que fa a la localització dels sectors de creixement de sòl urbanitzable (no es preveu cap creixement pel sud); ni tampoc pel que fa al aspectes socials de la previsió d'infraestructures de mobilitat sinó que hi ha el risc d'agreuja la situació, ja que s'incrementa el creixement en sectors de sòl urbanitzable sense resoldre els seus accessos directes i augmentant el trànsit per punts crítics de dins del nucli urbà, com ara el carrer de la Guardiola i el carrer de la Font Vella; així com tampoc s'hi adequa en allò relatiu a la preservació del paisatge entès com la identitat cultural del territori.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Dimensionat de l'alternativa número 2:

Dades urbanístiques generals

	M²	%	Edif. Bruta	m²sostre/	habitatges
Superfície àmbit del sector(m²)	81.145,37				
Horts de la Coromina	8.901,32		0,25	2.225,33	25
PAU 2	10.237,87		0,30	3.071,36	34
PAU 3	2.489,96		0,42	1.045,78	12
PAU 5	1.881,58		0,43	809,08	9
PAU 6	5.247,21		0,31	1.626,64	18
Teixits urbans case antic	3.261,87		0,25	407,73	5
Teixits urbans edi. Aïllada	5.310,04		0,60	3.186,02	16
Sector Can Graciot	28.976,27		0,26	7.533,83	38
Sector Nord	14.839,25		0,37	5.490,52	55
Total	81.145,37	100,00%		25.396,30	211

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Zones i sistemes:

	Àmbits d'intervenció	m2 superfície	% Total
Sòl privat	Horts de la Coromina	3.560,53	
	PAU 2	3.484,23	
	PAU 3	2.087,91	
	PAU 5	1.306,03	
	PAU 6	1.148,22	
	Teixits urbans casc antic	3.261,87	
	Teixits urbans edi. Aïllada	5.310,04	
	Sector Can Graciot	7.407,66	
	Sector nord	11.344,25	
	Total	38.910,74	47,95 %
Sistemes	Espais lliures		
	Horts de la Coromina	3.560,53	
	PAU 2	4.580,24	
	PAU 3	381,35	
	PAU 5	267,90	
	PAU 6	1.608,70	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Sector Can Graciot	17.657,30	
	Sector nord	2.307,00	
	Total	30.362,02	37,42 %
	Sòl reserva tècnica		
	Horts de la Coromina	445,07	
	PAU 2	154,48	
	PAU 3	----	
	PAU 5	----	
	PAU 6	1.000	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Sector Can Graciot	----	
	Sector nord	227,00	
	Total	1.826,55	2,25 %
	Vialitat		
	Horts de la Coromina	1.335,20	
	PAU 2	2.018,92	
	PAU 3	20,70	
	PAU 5	307,65	
	PAU 6	1.490,29	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
Sector Can Graciot	3.911,31		
Sector Nord	961,00		

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

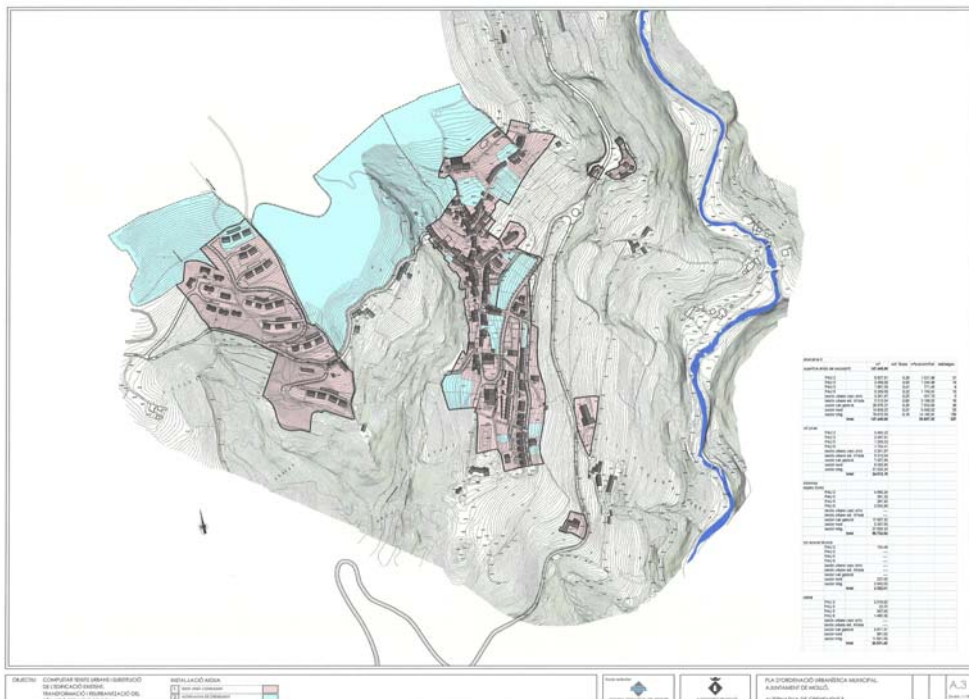
	Total:	10.045,07	12,38 %
		81.145,37	100 %

C) Alternativa número 3:

Descripció:

La tercera de les alternatives introdueix la dialèctica entre dos models d'implantació urbana i d'ordenació del creixement urbà, que s'expliciten en la tercera i la quarta de les estudiades.

Aquest model incorpora, com els dos anteriors, tots els polígons d'actuació urbanística que preveuen diverses actuacions integrades en el teixit urbà existent. Per contra, a diferència de les dues anteriors, planteja la desclassificació, com a sòl urbanitzable, del sector dels Horts de la Coromina, ja que es reconeix, com a criteri de planejament, la dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària del paisatge de l'entorn de l'església de Santa Cecília. Tanmateix, a banda dels sectors de sòl urbanitzable del Mas Gassiot i del sector de la Cometa, preveu la incorporació d'un nou sector que ocuparia la franja de terreny lliure que queda entre ambdós, entre el sector de la Cometa al nord-est fins al pas de la Creueta al nord-oest –per sobre de can Moi i Can Graciot- fins a completar la continuïtat urbana dels mateixos, tot colmatant l'espai intersticial. Tot el creixement es concentraria en la part nord del nucli urbà, seguint una direcció del nord-est al nord-oest.



Valoració:

D'acord amb els criteris urbanístics, en aquest cas hi ha una major ocupació de sòl que en les dues alternatives anteriors. El creixement es juxtaposa al sòl urbà existent pel seu límit nord, en continuïtat i contacte amb els teixits existents. La previsió de nous sectors de sòl urbanitzable fa que disminueixi la pressió sobre el sòl urbà, amb la qual cosa disminueix l'interès i l'incentiu per les operacions de transformació i regeneració del teixit urbà existent.

Quant a l'atenció a les necessitats socials, aquesta alternativa suposaria la creació en els sectors de sòl urbanitzable de 225 nous habitatges. Les dimensions dels sectors i les potencials cessions de sòl amb aprofitament que en resultarien permetrien l'impuls de polítiques per a la construcció d'habitatges protegits en grau suficient per atendre la potencial demanda de Molló. Pel que fa al desenvolupament urbà que suposaria aquesta alternativa és força modest si ho comparem amb l'entitat dels nous sectors de creixement. No es resoldria l'accés als sectors per mitjà d'una anella de circumval·lació perimetral al nucli urbà sinó que tan sols es preveu un accés directe des de la C-38 al sector de la Cometa. Els sectors que anomenem del Mig, per sobre de Can Moi i de Can Gració, recolzaria els seus accessos des del camí ja existent que puja fins al sector del Mas Gassiot i del Camí de Favars. En definitiva, l'increment de trànsit no aniria acompanyat de cap millora en el sistema general de comunicacions viàries que estructura la mobilitat a Molló.

En relació als aspectes paisatgístics, com s'ha dit, aquesta alternativa planteja un creixement en direcció nord-est, fins a colmar totalment l'espai intersticial que queda entre el nucli urbà de Molló, el sector de la Cometa i el sector del Mas Gassiot. La direcció del creixement s'orienta de manera diferent a la que ha originat la morfologia urbana de l'actual casc urbà, el *continuum urbà* del qual s'havia desenvolupat sempre en direcció nord-sud. El sector del Mas Gassiot no formava part d'aquest teixit ja que quan es va projectar es va fer sempre com a urbanització d'alta muntanya, separada del nucli de Molló. Es tracta de dos creixements de característiques totalment diferents i amb funcions urbanes ben distintes. El paisatge de nucli rural d'alta muntanya és un tret singular del nucli urbà, mentre que el Mas Gassiot sempre s'ha caracteritzat paisatgísticament com a una urbanització de segona residència d'alta muntanya i com un exemple d'integració de les edificacions al medi. La carena que separa físicament i visualment ambdós nuclis ha ajudat a fer tangible aquesta percepció paisatgística.

Aquesta alternativa de planejament trenca l'evolució harmònica que ha tingut aquest paisatge i no té en compte les conseqüències sobre aquest de les actuacions que es proposen. De tirar-se endavant, suposaria la pèrdua dels seus trets identitaris per l'efecte que suposaria de pèrdua de la personalitat dels dos nuclis, el rural tradicional i el d'urbanització d'alta muntanya, per convertir-se en un *continuum urbà* que diluiria irreversiblement el paisatge tradicional d'alta muntanya que té Molló i el d'urbanització de segona residència d'alta muntanya que té el Mas Gassiot. En definitiva, suposaria una amenaça a la fragilitat d'un entorn culturalment significatiu en què els ciutadans i ciutadanes de Molló han viscut fins ara.

Pel que fa a la seva coherència amb els criteris i objectius de planejament, el model plantejat és antagònic al proposat per l'Ajuntament en diversos aspectes essencials com són el de la direcció del creixement, tot concentrat en direcció de nord-est a nord-oest (sense preveure la continuïtat del nucli en direcció sud); el del poc desenvolupament urbà que aporta en projecció i finançament d'infraestructures de mobilitat; i el de la

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

preservació del paisatge i del reconeixement de la seva dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i, sobretot, identitària en el cas de Molló.

Dimensionat de l'alternativa número 3:

Dades urbanístiques generals:

	m ²	%	Edif. Bruta	m ² sostre	Habitatges
Superfície àmbit del sector(m²)	151.054,64				
PAU 2	10.237,87		0,30	3.071,36	34
PAU 3	2.489,96		0,42	1.045,78	12
PAU 5	1.881,58		0,43	809,08	9
PAU 6	5.247,21		0,31	1.626,64	18
Teixits urbans casc antic	3.261,87		0,25	407,73	5
Teixits urbans Edi. Aïllada	5.310,04		0,60	3.186,02	16
Sector Can Graciot	28.976,27		0,26	7.533,83	38
Sector nord	14.839,25		0,37	5.490,52	55
Sector mig	78.810,59		0,18	14.185,91	158
Total	151.054,64	100,00%		37.356,88	343

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Zones i sistemes:

	Àmbits d'intervenció	m² superfície	% sobre el total
sòl privat	PAU 2	3.484,23	
	PAU 3	2.087,91	
	PAU 5	1.306,03	
	PAU 6	1.148,22	
	Teixits urbans casc antic	3.261,87	
	Teixits urbans edi. Aïllada	5.310,04	
	Sector Can Graciot	7.407,66	
	Sector nord	11.344,25	
	Sector mig	31.524,24	
	Total	66.874,45	44,27 %
Sistemes	<u>Espais lliures</u>		
	PAU 2	4.580,24	
	PAU 3	381,35	
	PAU 5	267,90	
	PAU 6	1.608,70	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans Edi. Aïllada	----	
	Sector can Graciot	17.657,30	
	Sector nord	2.307,00	
	Sector mig	31.524,24	
	Total	58.326,73	38,61 %
	<u>Sòl reserva tècnica</u>		
	PAU 2	154,48	
	PAU 3	----	
	PAU 5	----	
	PAU 6	1.000	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Sector can Graciot	----	
	Sector nord	227,00	
	Sector mig	3.940,53	
	Total	4.322,01	2,86 %
	<u>Vialitat</u>		
	PAU 2	2.018,92	
	PAU 3	20,70	
	PAU 5	307,65	
	PAU 6	1.490,29	
	Teixits urbans casc antic	----	
	Teixits urbans edi. Aïllada	----	
	Sector can Graciot	3.911,31	
	Sector Nord	961,00	
	Sector mig	11.821,59	
	Total	20.531,46	13,59 %

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

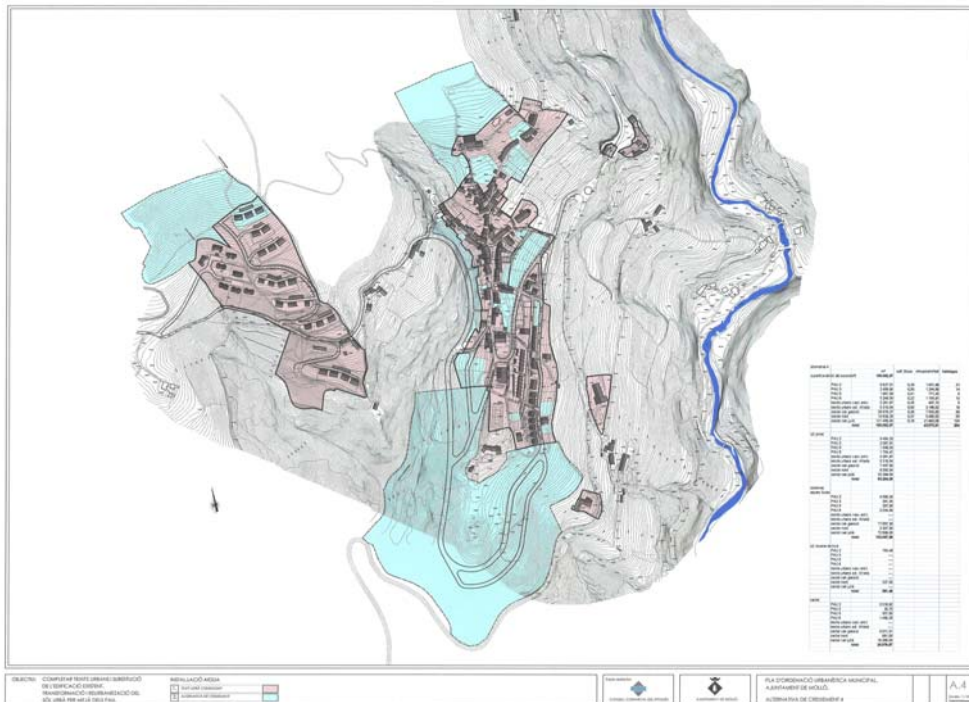
Text refós

		151.054,64	100 %
--	--	-------------------	--------------

D) Alternativa número 4:

Descripció:

Aquesta model incorporaria com l'anterior tots els polígons d'actuació urbanística per tal d'actuar integradament en el sòl urbà no consolidat. També desclassifica com a sòl urbanitzable els Horts de la Coromina com a mesura protectora del paisatge. Així mateix, manté com a sectors de creixement de sòl urbanitzable l'ampliació del pla parcial del Mas Gassiot , al nord-oest, i el de la Cometa, al nord-est. No obstant, i aquí es on rau la gran diferència respecte del model anterior, planteja un creixement extensiu en direcció nord-sud, vers la plana dels Quintanars de la Ginestera, completant una ronda de circumval·lació que connecta per la part de ponent del nucli amb la plaça de la Font Vella.



Valoració:

Des del punt de vista urbanístic, aquesta és, juntament amb l'anterior, la que planteja una major ocupació de sòl, si bé pel sud ocupa l'única plana que permet un creixement en continuïtat amb el teixit urbà existent, evitant la dispersió de la urbanització i l'edificació en el territori; i afavorint la compactació urbana dels nous creixements amb el nucli urbà. Tanmateix, no es centra exclusivament sobre el teixit urbà existent sinó que ofereix noves alternatives que competeixen amb les actuacions en aquest tipus de sòl.

Pel que fa a la vessant social de l'urbanisme, sens dubte, aquesta és l'alternativa que ofereix més estratègies de desenvolupament urbà per a la població. Resol la circumval·lació del nucli de Molló i suposa una gran millora per a l'accés al Mas Gassiot, salvant el punt crític de la plaça de la Font Vella, tot això amb càrrec a les despeses d'urbanització de les actuacions integrades que planteja que en finançarien íntegrament el cost. Alhora, permet la possibilitat de plantejar que en un determinat polígon d'actuació, el número 5, es localitzi la cessió de terrenys per a la construcció d'habitatge protegit, en una quantitat més que raonable per satisfer la potencial demanda de la població. Quant a la protecció del paisatge, aquesta alternativa, en descartar el creixement en continuïtat de nord-est, a nord-oest, permet la preservació de la imatge tradicional del nucli de Molló, separada físicament i visualment per la carena que s'allibera de la pressió urbanitzadora, en suprimir el que s'anomena "sector del mig", entre el sector de la Cometa i el del Mas Gassiot –per sobre de Can Moi i Can Borrat. La dimensió cultural i identitària del paisatge restaria d'aquesta manera garantida dels del planejament.

Val a destacar que de totes les alternatives aquesta és la que, percentualment, té una menor superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat, el 33,30 % del sòl; essent la resta, fins a un 66,70% sòl destinat a sistemes urbanístics. El número d'habitatges nous que es crearien seria de 192 habitatges, quantitat inferior als 225 habitatges de la proposta anterior.

En relació a la coherència amb els criteris o objectius de planejament explicitats per l'Ajuntament, aquesta és de totes les alternatives la que s'hi ajusta més directament, sense que es puguin detectar cap aspecte que els desvirtui. Es pot concloure que hi ha una correlació directe entre el mandat expressat per l'Ajuntament sobre les directrius que havia de recollir la proposta del POUM i aquesta alternativa número 4.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Dimensionat de l'alternativa número 4:

Dades urbanístiques generals:

Àmbit actuació	m ² sòl	Edificabilitat bruta	m ² sostre	Núm. Habitatges
PAU 1	6741,34	0,35	2359,47	26
PAU 2	10237,87	0,30	3071,36	34
PAU 3	2489,96	0,42	1045,78	12
PAU 4	500,00	2,61	1305	15
PAU 5	1881,58	0,43	809,08	9
PAU 6	5247,21	0,31	1626,64	18
PAU 7	9793,59	0,27	2644,27	29
PAU 8	3255,52	0,46	1500	17
TOTAL PAU:	40147,07		14361,6	160
Sector Mas Gassiot	28976,27	0,26	7533,83	38
Sector La Cometa	14839,25	0,37	5490,52	55
Sector Can Julià	121456,00	0,18	21862,08	124
TOTAL SECTORS:	165271,52		34886,43	217
TOTAL ALTERNATIVA 4	205418,59		49248,03	377

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Zones i sistemes:

	Àmbit d'intervenció	Superfície	% Total	
Zones	PAU 1	2352,01		
	PAU 2	3484,23		
	PAU 3	2087,91		
	PAU 4	435,00		
	PAU 5	1306,03		
	PAU 6	1148,22		
	PAU 7	2053,52		
	PAU 8	1029,36		
	Sector Can Gassiot	7407,66		
	Sector La Cometa	11344,25		
	Sector Can Julià	30288,00		
		62936,19	30,64	
Sistemes	<u>Espais lliures:</u>			
	PAU 1	2413,86		
	PAU 2	4580,24		
	PAU 3	381,35		
	PAU 4	65,00		
	PAU 5	267,90		
	PAU 6	1608,70		
	PAU 7	3507,75		
	PAU 8	1642,52		
	Sector Can Gassiot	16150,33		
	Sector La Cometa	1208,90		
	Sector Can Julià	58319,20		
			90145,75	43,88
	<u>Equipaments/reserva tècnica:</u>			
	PAU 1	-		
	PAU 2	154,48		
	PAU 3	-		
	PAU 4	-		
	PAU 5	-		
	PAU 6	1000,00		
PAU 7	959,76			
PAU 8	-			
Sector Can Gassiot	1506,77			

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Sector La Cometa	1325,10	
Sector Can Julià	14579,80	
	19525,91	9,51
<u>Comunicacions (reserva viària):</u>		
PAU 1	1975,47	
PAU 2	2018,92	
PAU 3	20,70	
PAU 4	-	
PAU 5	307,65	
PAU 6	1490,29	
PAU 7	3272,56	
PAU 8	583,64	
Sector Can Gassiot	3911,31	
Sector La Cometa	961,10	
Sector Can Julià	18269,10	
	32810,74	15,97
TOTALS:	205418,59	100,00

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

5.2.3 Síntesi dels objectius i criteris urbanístics, ambientals i socials que justifiquen l'elecció del model d'ordenació elegit:

Alternatives	Utilització racional del sòl i dels recursos			Atenció a les necessitats socials (cohesió social i identitat del territori)			Coherència amb els criteris i objectius de planejament	<u>TOTAL</u>
	Menys ocupació sòl privat (sòl com a recurs no renovable)	Compactació urbana (evita la dispersió, continuïtat teixit urbà existent)	Conservació, rehabilitació, reurbanització i regeneració del teixit urbà existent	Facilita l'accés a l'habitatge protegit	De previsió i modernització d'infraestructures i equipaments comunitaris (desenvolupament urbà)	Protecció del patrimoni cultural i natural (paisatges de valor cultural i històric)		
							Explicitats per l'Ajuntament en els acords plenaris de 22 de juny i 4 de novembre de 2005, pels quals es va aprovar i ratificar, respectivament, l'avanç de planejament	
Alternativa 1	3	3	3	0	1	1	1	12
Alternativa 2	2	2	2	1	2	1	2	12
Alternativa 3	1	2	1	3	1	0	0	8
Alternativa 4	1	3	1	3	3	3	3	17

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Valoració:

3 punts: S'adequa del tot als objectius i criteris.

2 punts: S'adequa només parcialment al objectius i criteris i si bé no és incompatible del tot.

1 punt: No s'adequa als objectius i criteris.

0 punts: És incompatible amb els mateixos.

5.2.4 Canvis introduïts en l'alternativa 4, arran dels informes sectorials emesos.

Després de l'aprovació inicial del planejament, arran de l'informe emès pels Serveis Territorials de Medi Ambient i Habitatge i de Cultura i Mitjans de Comunicació a Girona, s'ha revisat l'alternativa inicialment escollida. Si bé no s'ha variat substancialment el model d'implantació urbana i de l'estructura general del territori que dissenyava aquella alternativa, sí que s'han introduït canvis per ajustar-la al compliment de les prescripcions assenyalades en aquells informes sectorials.

En concret, per tal d'assolir la viabilitat ambiental del POUM, s'ha optat pel següent:

1. De manera general, per reduir sensiblement l'ocupació de sòl. En la proposta inicial, si sumem el sòl que ocupaven els polígons d'actuació urbanística que eren el resultat d'incorporar al teixit urbà porcions de sòl no urbanitzable, PAU 1 (6741,34 m²) i el PAU 7 (9793,59 m²) i el sòl urbanitzable provinent dels sectors de nous creixements (165.271,52 m²), teníem una potencial ocupació de 181.806,45 m² de nou sòl de creixement.

Ara, els sòls de nova ocupació que provenen de PAU que incorporen porcions de sòl no urbanitzable per completar els teixits (PAU 1, 6, 7, 8, 9 i 11) sumen 42.329,94 m² i els dels nous sectors de creixement 58.865,37 m². Per tant, el potencial d'ocupació de sòl per nous creixements és de 101.195,31 m², és a dir, aproximadament el 55% del que preveia la proposta inicial, una reducció de més del 45 % en l'ocupació de nous sòls.

2. En particular, per reduir l'ocupació de sòl dels sectors urbanitzables de nous creixements de Can Julià i Mas Gassiot, passant respectivament de les 16,52 Ha previstes en l'aprovació inicial, a les 5,88 Ha del nou document elaborat per a l'aprovació provisional. S'ha suprimit el sector de la Cometa 1,4 Ha el qual es substitueix, per bé que limitadament, pels nous polígons d'actuació urbanística números 7 (4.228,68 m²) i 8 (4.567,88 m²). Tots els creixements es produeixen en continuïtat amb el teixit urbà existent, afavorint-se la compactació urbana i evitant-se la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori.

Tot i la notable reducció de l'ocupació de sòl pels nous creixements, es manté l'objectiu de resoldre la circumval·lació del nucli de Molló i l'accés al Mas Gassiot salvant el punt crític de la plaça de la Font Vella. En l'àmbit del sector de Can Julià es manté el traçat vinculant del vial de circumval·lació, que envolta el *Com de les Bruixes*, per tal de preservar de qualsevol impacte el turó com a punt de referència del paisatge de Molló, evitant la fragmentació del sòl, i situant les edificacions en els indrets amb menor impacte visual i paisatgístic. Es limita i acota doncs el creixement, reduint-se la incidència paisatgística.

3. La notòria disminució de l'ocupació de sòl comporta també, correlativament, la reducció del sostre i del nombre final d'habitatges. Dels 49.248,03 m² de sostre residencial de la proposta inicial es passa ara als 26.849,05 m². El sostre inicial comportava un potencial màxim de 377 habitatges totals que han quedat reduïts ara a 226, dels quals 91, aproximadament un 40 %, reservats a habitatges amb protecció pública. Una reducció doncs aproximadament del 40 % respecte del nombre d'habitatges de la proposta inicial. Dels 226 habitatges totals però, 47 es situen en sòl ja classificat com a urbà per les anteriors normes subsidiàries de planejament. És a dir, que en nombres reals els habitatges que es situen en sòls de nou creixement són 179. Aquests

són els que aporta de nou el POUM. Cal tenir present que, tal com s'explica a la memòria social, Molló és un municipi amb una important activitat turística, en què el parc principal d'habitatge representa un 50 % del total. Per tant, el parc d'habitatges principals s'incrementarà en uns 90 habitatges nous, nombre que coincideix amb la hipòtesi sobre les necessitats d'habitatge principal que es justifiquen a la memòria social del POUM (vegeu apartat 5.2.3).

4. També s'ha modificat l'ordenació d'alguns polígons d'actuació per tal de preservar encara més el paisatge de valor cultural i històric de l'entorn de l'església de Santa Cecília, declarada bé cultural d'interès nacional, potenciant la preservació i consolidació de la identitat del territori. Així, en compliment de l'informe de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona, s'ha modificat l'ordenació del PAU núm.1 (en la proposta inicial era en núm. 2), en el sentit de recular l'àrea d'aparcaments a l'extrem de sòl més llunyà de l'església i concentrant els espais lliures a la banda oest, la més pròxima al monument. També s'ha reordenat el PAU 5 (abans era el 6), reduint la reserva de sòl per a equipaments i concentrant l'ocupació per l'edificació a la part més allunyada del monument, per tal de minimitzar la seva presència en relació a l'església i preservar-ne les seves visuals. Es tot cas es manté la desclassificació del sector dels Horts de la Coromina que passa a classificar-se, tal com ja es preveia en la proposta inicial, com a sòl no urbanitzable de protecció paisatgística a l'entorn del monument.

5. D'altra banda, pel que fa a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, s'ha adequat el POUM a les prescripcions del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urbanístiques en matèria urbanística, el qual entre d'altres novetats modifica les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, en el sentit d'incrementar-les, com a mínim, al sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

En definitiva, d'aquesta manera l'alternativa que resulta ara és la que acaba tenint menor impacte ambiental de les que inicialment es van avaluar i la que comporta un ús més racional del sòl, assegurant el compliment dels objectius ambientals del model territorial escollit.

6. Pel que fa a l'abastament d'aigua i a la disponibilitat de recursos hídrics de l'alternativa escollida, simultàniament amb la tramitació del POUM, l'Ajuntament de Molló va elaborar, per mitjà d'una consultora externa, el pla director del servei d'abastament del municipi de Molló, el qual té com a objectiu avaluar l'estat actual de les instal·lacions i de les necessitats futures (diagnosi i prognosi abastament), concloent amb actuacions específiques per assegurar un funcionament correcte i suficient de la xarxa. Les dades de referència i el punt de partida per a l'elaboració del pla director han estat les del POUM en curs de tramitació. La vigència que s'ha pres de base de càlcul del pla director és fins el 2025, més enllà doncs de la prevista pel POUM.

L'esmentat pla director preveu portar a terme un seguit d'actuacions que tenen per objectiu final, d'una banda, garantir un servei d'abastament d'aigua potable fiable i de qualitat; i de l'altra, assegurar les infraestructures per donar servei al creixement urbanístic que preveu el nou POUM, de tal manera que qualsevol nova actuació tingui assegurat el subministrament d'aigua i les infraestructures necessàries per assegurar-lo. Per la seva importància a l'hora d'estudiar un aspecte cabdal pel planejament com és el de les necessitats futures d'abastament, el pla director s'acompanya com un estudi annex (volum VII) a la documentació en què es formalitza el POUM.

L'informe de l'ACA en relació al aspectes de sanejament, tot i haver-lo sol·licitat el 22/2/2007 encara no s'ha emès en el moment de redactar aquesta memòria. En tot cas, la viabilitat del POUM respecte d'aquests paràmetres quedarà condicionada inevitablement a les prescripcions que s'assenyalin en l'esmentat informe sectorial i als possibles acords que se'n puguin desprendre sobre la construcció de les infraestructures necessàries.

7. Pel que fa al compliment de la directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada, s'ha tornat a elaborar, d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, la identificació dels terrenys amb pendent superior al 20 %.

Molló és un municipi característic d'alta muntanya, a 1182 metres d'altitud, aturonat a la dreia del Ritort, prop de la seva confluència amb la riera de la Ginestosa, que es caracteritza per una orografia amb fortes pendents a tot el terme municipal. L'alternativa escollida pretén afavorir la compactació urbana i per tant evitar la dispersió de les edificacions en el territori, de manera que tots els creixements es fan en continuïtat i contacte amb el teixit urbà existent. Això comporta inevitablement que, per les característiques orogràfiques de Molló, s'alteri la classificació de sòls no urbanitzables que tenen un pendent superior al 20%. En cas contrari, tal com es constata en el plànol de pendents del municipi, comportaria la impossibilitat de creixement dels nuclis existents.

En els sectors de nou creixement de Can Julià i Mas Gassiot s'ha reduït notablement l'ocupació de sòl, intentant situar les actuacions urbanístiques sobre els terrenys amb menys pendent. Alhora, una part dels polígons d'actuació urbanística (PAU 1, 2, 3, 4, 5 i 10) es situen sobre sòls que ja estan classificats com a sòl urbà. La resta de polígons (PAU 6, 9, 7 i 8) serveixen per completar la trama urbana inacabada o mal resolta, sempre en continuïtat amb el teixit urbà existent. Si es vol mantenir la compacitat urbana, l'orografia abrupta del terme, la major part del qual té uns pendents superiors al 20 %, fa que el creixement del nucli existent no sigui possible en altres terrenys perquè el municipi no disposa, en continuïtat amb el nucli urbà, de terrenys amb pendent inferior al 20 % de prou dimensió com per situar els modestos creixements que es preveuen.

Pel que fa al PAU 12, de nova creació arran de les al·legacions presentades, l'actuació pretén ampliar i concentrar en aquell indret el sòl d'activitat econòmica del municipi, aprofitant que ja hi ha un sòl urbà consolidat amb un nucli incipient d'activitats econòmiques, amb accés directe a la C-38 i que no origina problemes de convivència amb altres usos. S'opta per aquesta alternativa en comptes d'ocupar nous terrenys aptes per encabir aquelles activitats, cosa difícil de fer en terrenys de pendent inferior al 20 %, ja que com s'ha reiterat en tot el terme municipal no hi ha terrenys que tinguin una superfície suficient per situar, en continuïtat amb els teixits existents, els nous creixements que no tinguin un pendent superior al 20 %.

En definitiva doncs, l'anàlisi de la cartografia oficial de pendents i la realitat física de l'orografia abrupta d'un poble d'alta muntanya fan concloure que el creixement en continuïtat amb el nucli urbà existent no és possible en altres terrenys que els que proposa el model territorial i d'implantació urbana del POUM ja que el municipi no disposa de terrenys suficients amb pendent inferior al 20 % per a poder-los encabir ordenadament, tal com es desprèn de manera prou evident de la cartografia oficial de pendents que s'ha elaborat per a l'ocasió.

5.3 Descripció i justificació del model d'ordenació elegit.

Tal com s'ha justificat a l'apartat anterior, l'alternativa número 4 que resulta arran dels informes sectorials emesos, les al·legacions estimades i altres modificacions introduïdes d'ofici, és la que reflecteix el model d'implantació urbana i d'estructura general d'ordenació del territori que des d'un punt de vista urbanístic, social, ambiental i democràtic és considera més adient per al municipi de Molló. En aquest apartat es descriu amb detall el model d'ordenació escollit en base als següents aspectes:

5.3.1 De la classificació de sòl.

Com bé se sap, una de les principals funcions dels plans d'ordenació urbanística municipal és la de classificar el territori en les classes de sòl definides legalment i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.

Aquest POUM, d'acord amb els criteris establerts als articles 26 a 33 de Text refós de la Llei d'Urbanisme, classifica tot el sòl del terme municipal de Molló, en les classes de sòl urbà –en les categories de consolidat i no consolidat; sòl urbanitzable –en la categoria de delimitat; i sòl no urbanitzable.

A) Sòl urbà:

Pel que fa al sòl urbà, el POUM classifica com a sòl urbà consolidat tots aquelles terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració al teixit urbà tenen tots els serveis urbanístics bàsics amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst per al planejament urbanístic, com són les xarxes d'abastament d'aigua i sanejament; el subministrament d'energia elèctrica i que afronten amb una xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient perquè permeti la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal. Així mateix, també s'inclouen en aquesta classe els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, han assolit el grau d'urbanització que aquest determina. Aquest seria el cas dels sectors de Mas Gassiot i del Camí de Favars, els quals ja s'han urbanitzat i edificat culminant d'aquesta manera el procés d'execució del planejament.

Pel que fa al sòl urbà no consolidat, el POUM inclou en aquesta categoria determinats terrenys perquè es tracta de sòl urbà inclòs en polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte completar el teixit urbà o acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos o de reurbanització.

Aquest POUM delimita fins a **11** polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte alguna de les finalitats esmentades. Els terrenys inclosos dins del seu àmbit tenen, a efectes del POUM, la condició de sòl urbà no consolidat.

B) Sòl urbanitzable:

S'han classificat amb aquest règim urbanístic aquells terrenys que el POUM ha considerat que són necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sempre d'acord amb el principi general de l'actuació urbanística del desenvolupament urbanístic sostenible.

En proporció a les previsions de creixement del municipi i per tal de permetre el desplegament de programes de sòl i d'habitatge, s'han delimitat dos sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial a desenvolupar pels corresponents plans parcials urbanístics, amb una superfície total de 5,88 Ha, repartides de la manera següent:

Sector	Superfície (m²)
Mas Gassiot II	26.083,77
Can Julià	32.781,60
Total SUD:	58.865,37

Cal remarcar que s'ha desclassificat com a sòl urbanitzable delimitat el sector dels Horts de la Coromina, previst en les vigents normes subsidiàries com a sòl apte per a urbanitzar, amb una superfície total de l'àmbit de 10.700 m². Es tracta d'uns terrenys molt pròxims a l'església de Santa Cecília que, en cas d'urbanitzar-se i edificar-se, suposarien una pantalla visual important que comprometria seriosament aquest entorn paisatgístic culturalment molt significatiu, no debades es tracta d'un bé cultural declarat d'interès nacional –BCIN- en la categoria de Monument Històric i com a tal objecte d'especial protecció.

És per aquest motiu, perquè s'han considerat les conseqüències molt negatives per al paisatge de qualsevol actuació urbanística en el seu entorn i els efectes igualment contraproductius de l'edificació sobre el paisatge, que s'ha decidit preservar-lo amb l'adopció de mesures protectores com és ara la classificació d'aquest sector pròxim com a sòl no urbanitzable d'interès paisatgístic perquè hi concorre un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial de patrimoni; però també perquè hi concorren altres valors com ara el de l'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible que, entre d'altres aspectes, comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

D'aquesta manera es produeix la delimitació de l'entorn necessari per a la protecció adequada del bé, constituït per l'espai que es considera adient per donar suport ambiental al bé, l'alteració del qual pot afectar-ne els valors, la contemplació o l'estudi; i s'assegura la protecció que preveu la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

Val a dir que les normes subsidiàries vigents estableixen, com a condicions d'execució del pla parcial que havia de desenvolupar el sector, el sistema d'actuació d'iniciativa privada, per mitjà de compensació; i com a terminis per garantir-ne l'execució es fixaven el de quatre anys des de l'aprovació definitiva de les normes (esdevinguda el 29 de gener de

1992) per a l'aprovació del pla parcial; i de dos anys, des de l'aprovació del pla parcial, per a l'aprovació del projecte d'urbanització.

Cap d'aquests terminis s'ha complert, la qual cosa facilita encara més la seva desclassificació ja que d'acord amb el que disposa l'article 30 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (LS)¹, legislació bàsica en matèria d'indemnitzacions, segons la qual *“La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno; o transcurrido aquellos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración”*: per tant, en tractar-se d'un sector que havia de desenvolupar la iniciativa privada en uns determinats terminis, com que això no s'ha dut a terme per causes només atribuïbles als propietaris i propietàries i ja s'han exhaurit llargament els terminis, la revisió del planejament amb reducció d'aprofitament que ara es planteja no origina cap dret a indemnització.

C) Sòl no urbanitzable:

El POUM classifica com a tals tots els terrenys en què hi concorren alguns dels següents factors:

- Un règim especial de protecció que deriva de la legislació sectorial que exigeix aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
- La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds derivades de la protecció del domini públic.
- Els terrenys que el POUM ha considerat necessari de classificar com a tals per raó de:
 - La concurrència dels valors agrícoles, forestals o paisatgístics considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.
 - L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.

Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

D) Resum règim urbanístic del sòl:

¹ Avui refós a l'article 35 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE núm. 154, de 26/6/08).

El terme municipal de Molló té una superfície de 4358 Ha. En el quadre següent es compara el règim de classificació del sòl del terme municipal segons les normes subsidiàries de 1992 i la proposta inicial del nou POUM. Val a dir, que la cartografia oficial disponible a data d'avui té un grau de precisió i fiabilitat superior a la que es va utilitzar com a suport en l'elaboració de les normes de 1992, d'aquí que hi pugui haver lleugeres diferències.

Tot i així, les dades que consten al registre de planejament de la Direcció General d'Urbanisme només comptabilitzen, com a sòl urbà, el del nucli de Molló sense incloure però els d'Espinavell i Fabert, els dos nuclis disseminats que també formen part del municipi i el perímetre construït dels quals es classifica com a sòl urbà. D'acord amb aquestes precisions, el quadre resum que ho sintetitza és el següent:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

	NORMES SUBSIDIÀRIES 1992		POUM 2006-2009		
SÒL URBÀ	Superfície (m²)	% total	SÒL URBÀ (m²)	Superfície(m²)	% total
Nucli de Molló	126.307,38	0,46	Nucli de Molló	216.053,11	0,66
Nucli d'Espinavell	49.793,27		Nucli d'Espinavell	49.793,27	
Nucli de Fabert	24.787,89		Nucli de Fabert	24.787,89	
	200.888,54			290.634,27	
SÒL URBANITZABLE	Superfície (m²)	% total	SÒL URBANITZABLE	Superfície (m²)	% total
Sector Mas Gassiot	60.767,34	0,19	Sector Mas Gassiot II	26.083,77	0,14
Sector Camí de Fabars	13.500,00		Sector Can Julià	32.781,60	
Sector Horts de la Coromina	10.700,00			58.865,37	
	84.967,34				
SÒL NO URBANITZABLE	Superfície (m²)	% total	SÒL NO URBANITZABLE	Superfície (m²)	% total
	43.294.144,12	99,34		43.230.500,36	99,20
TOTAL TERME MUNICIPAL:	43.580.000,00	100,00	TOTAL TERME MUNICIPAL:	43.580.000,00	100,00

	NORMES SUBSIDIÀRIES 1992			POUM 2006-2009		
	Superfície m ²	Ha	%	Superfície m ²	Ha	%
Sòl urbà	275.155,88	27,52	0,63	290.634,27	29,06	0,66
Sòl urbanitzable	10.700,00	1,07	0,02	58.865,37	5,88	0,13
Sòl no urbanitzable	43.294.144,12	4.329,41	99,34	43.230.500,36	4.323,05	99,20
	43.580.000,00	4.358,00	100,00	43.580.000,00	4.358,00	100,00

5.3.2 Determinacions del POUM respecte de cada classe de sòl.

El planejament general ha d'establir les determinacions que corresponen a cada règim de sòl per a aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.

A continuació es concreta, per a cada classe de sòl, les determinacions que per a cadascuna exigeix l'article 58 del TRLUC, desplegat reglamentàriament per l'article 68 del Reglament de la Llei.

A) Ordenació detallada del sòl urbà:

Com a criteri general s'ha d'assenyalar que tot el sòl urbà està ordenat directament pel pla d'ordenació urbanística municipal. No s'ha delimitat cap sector de sòl urbà subjecte a desenvolupament per mitjà de planejament derivat (pla de millora urbana).

En les normes urbanístiques del POUM, les quals estan completades per mitjà dels plànols normatius d'ordenació que expressen gràficament les seves determinacions, es concreta pel sòl urbà:

- a) Qualificació urbanística dels terrenys, diferenciant, quan és necessari, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl.
- b) El traçat i les característiques de la xarxa viària.
- c) L'assenyalament de les alineacions i, en el cas del sòl urbà consolidat, també de les rasants.
- d) La regulació, per a cadascuna de les zones previstes, dels usos principals i compatibles, de la parcel·la mínima indivisible i dels paràmetres urbanístics als quals es subjecta l'edificació.
- e) Regulació de les condicions estètiques i tipològiques de les edificacions.
- f) Definició des serveis urbanístics exigibles per assolir la condició de solar i, en el sòl urbà consolidat, concreció de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei d'Urbanisme i, si s'escau, determinació dels elements que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.
- g) Terminis per a l'edificació dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació urbanística.

El POUM qualifica els terrenys inclosos dins del sòl urbà en diverses zones, la de casc antic, la d'eixample, la d'edificació agrupada, la d'edificació aïllada i la industrial. Així mateix determinats terrenys estan inclosos dins de polígons d'actuació urbanística.

B) Delimitació de polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat:

El POUM delimita fins a 11 polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de gestionar de forma integrada diversos tipus d'actuacions urbanístiques. Per a cadascun s'indica aquells als quals s'aplica el deure de cessió amb aprofitament per tenir per objecte alguna de les actuacions previstes a l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el sòl urbà, la delimitació de polígons d'actuació urbanística no inclosos en sectors s'ha d'efectuar directament per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb els requisits que assenyala l'article 112 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, és a dir:

- Poden ser físicament discontinus.
- Per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística han de ser susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- Han de tenir entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

A continuació s'insereixen les fitxes de cadascun dels polígons d'actuació urbanística que s'han delimitat en sòl urbà no consolidat en què s'acredita la seva delimitació d'acord amb els requisits legalment establerts.

Polígon d'actuació urbanística número 1.

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Sector discontinu que comprèn tres àmbits: a llevant, una peça de 2.988,80 m², paral·lel a la carretera C-38; una petita porció de 154,48 m² a la part central de la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló; i una tercera peça de 3.614,30 m², a l'extrem de ponent del terme, al sud-oest, que comprèn els terrenys situats entre el sector de Can Julià i el límit sud del sòl urbà del nucli. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit, discontinua físicament, és de 10.165,78 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una important àrea d'aparcament per a vehicles paral·lela a la carretera C-38, just a l'entrada de la vila, per tal de fomentar l'accés peatonal al nucli i evitar els col·lapses per falta de zones d'aparcament.
- 2.2 Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una petita porció de sòl reservat per a serveis tècnics, en un lloc cèntric i de fàcil accés.
- 2.3 Dur a terme, en l'extrem de ponent, d'una actuació urbanística integrada amb l'objectiu de completar el teixit urbà en un àmbit que no havia estat objecte prèviament de transformació urbanística; així com la creació de nous sistemes de comunicacions (vialitat) que connectin, per ponent del nucli, la plaça de la Font Vella amb el nou sector de sòl urbanitzable del Mas Julià.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	3.915,22	39
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	2687,88	26
	Serveis Tècnics	154,48	2
		6757,58	67
Sòl d'aprofitament privat	Zones	3408,20	33
	Total:	10.165,78	100,00

- 3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual són les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
 - L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,36 m²st/m²s.
 - El sostre màxim edificable serà de 3.672 m²st.
 - Número màxim d'habitatges: 30.
 - Densitat màxima d'habitatges: 29,51 Hab /ha.
- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
- L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.
- Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- 3.4 El vial de circumval·lació que enllaça amb el sector colindant de Can Julià haurà d'ajustar al màxim la seva traça al relleu, per tal d'evitar els impactes ambientals derivats de la generació de talussos i l'afectació a la vegetació forestal arbrada. Així mateix caldrà que els promotors elaborin un projecte complementari al d'urbanització que defineixi les mesures de restauració ambiental dels talussos i terraplens que inclourà els àmbits afectats pel PAU 1, PAU 6 i SUD Can Julià.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten

els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.

- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocquen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.
- 5.4 El projecte d'urbanització que s'elabori per a l'execució del planejament en aquest àmbit inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries del curs fluvial confrontant (Clot de la Font Vella) per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen o no, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables; i les determinacions de la directiva de l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6.- AGENDA DE LES ACTUACIONS I RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

En tractar-se d'una actuació prioritària, el seu desenvolupament i execució està programada dins dels primers sis anys de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 2:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Sector discontinu que comprèn dos àmbits. Un a l'extrem nord-est del nucli urbà, entre el carrer de Setcases i el carrer de la Guardiola, d'una superfície de 1560 m²; l'altre, al mig de la població, a la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló, d'una superfície de 381,35 m². Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit, discontinua físicament, és de 1873,52 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada, al carrer de Setcases i al carrer de la Guardiola, per completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- 2.2 Obtenir, com a sòl reservat per a sistema urbanístic d'espai lliure i zona verda, un solar buit situat en un lloc cèntric i de fàcil accés, ben situat per estructurar la trama urbana.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	313,52	17
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	63,64	3
	Serveis Tècnics	-	-
		377,16	20
Sòl d'aprofitament privat	Zones	1496,36	80
	Total:	1873,52	100,00

- 3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual són les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
 - L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,32 m²st/m²s.
 - El sostre màxim edificable serà de 600 m²st.
 - Número màxim d'habitatges: 7.
 - Densitat màxima d'habitatges: 37,36 Hab/ha
- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, destinat a destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 3:

1.- ÀMBIT:

1.1 Polígon d'actuació urbanística que comprèn una única parcel·la situada al carrer de Solà Morales. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.

1.2 La superfície de l'àmbit és de 500 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Es pretén dur a terme una actuació urbanística aïllada que dona lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó del canvi de qualificació urbanística, d'edificació agrupada a zona de casc antic, i de l'augment de l'edificabilitat.

2.2 L'actuació va referida a un únic terreny i comporta la delimitació d'un polígon d'actuació als únics efectes de cessió del 10 % d'aprofitament de l'actuació, d'acord amb el que preveu l'article 40.2.c) del RLUC.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m ²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	65,05	13,00
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	-	-
	Serveis Tècnics	-	-
		65,05	13,00
Sòl d'aprofitament privat	Zones	434,95	87,00
	Total:	500	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de casc antic. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual són les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 2,61 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 1.305 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 12.
- Densitat màxima d'habitatges: 240 Hab/ha.

- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectiu la finalitat establerta a l'article 40.2.c) del RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocquen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del

POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 4:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística que comprèn diverses finques que afronten a la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló, en el tram comprès entre el carrer de Sant Cristófol i l'Ajuntament. Ja havia estat delimitat en les anteriors normes subsidiàries per bé que es va modificar puntualment el planejament per incloure part de la vialitat dins del seu àmbit. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 1881,72 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Es pretén dur a terme una actuació urbanística integrada que té per objecte la transformació del model urbanístic heretat de les anteriors normes subsidiàries, amb l'establiment de nous criteris d'ordenació de l'edificació, de zona de casc antic congestionada a zona d'edificació aïllada envoltada de verd privat, per alliberar sòl públic i esponjar la trama urbana, aprofitant que es tracta d'un àmbit que en la seva major part no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- 2.2 Eixamplar el carrer, amb l'obtenció del sòl reservat per a sistema de comunicacions; i comunicar la carretera d'accés a Molló amb el carrer de Sant Sebastià, per mitjà d'unes escales que salven el desnivell i menen davant de l'Ajuntament.
- 2.3 Aconseguir una zona verda i espai lliure que parteix l'illa, fent de transició entre la part edificada ja consolidada amb la part de nova construcció, amb una franja no edificada que permet mantenir l'assolellament i la separació entre les edificacions.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície	Percentatge
	Espais lliures i zona verda	-	-
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	307,65	16,35
	Serveis Tècnics	-	-
		307,65	16,35
Sòl d'aprofitament privat	Zones	1574,07	83,65
	Total:	1881,72	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de casc antic. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,51 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 962,10 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 8
- Densitat màxima d'habitatges: 42,51 Hab/ha.

3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 5:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística que inclou la meitat de l'illa urbana número 10888, a l'entrada de la vila, que comprèn diverses finques que afronten al carrer de l'Església i altres situades linealment amb front a la travessera urbana de la carretera d'accés a Molló, en el tram comprés des del carrer de l'Església al carrer de Sant Cristòfol. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 5.562,94 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Es pretén dur a terme una actuació urbanística integrada que té per objecte la transformació del model urbanístic heretat de les anteriors normes subsidiàries, amb l'establiment de nous criteris d'ordenació alliberant sòl públic amb la finalitat de la delimitació de l'entorn necessari per a protecció adequada de l'església de Santa Cecília pel límit sud. Aprofitant que es tracta d'un àmbit que en la seva major part no

ha estat objecte prèviament de transformació urbanística, amb la creació de dues noves zones verdes s'aconsegueix un entorn que dona suport ambiental al bé, l'alteració del qual –tal com preveien les anteriors normes subsidiàries- podia afectar-ne la contemplació i el paisatge que l'envolta.

- 2.2 L'obtenció, amb la corresponent reserva per a sistema d'equipaments comunitaris, d'un sòl situat en una posició cèntrica i fàcilment accessible des de qualsevol indret del nucli urbà, amb un aparcament públic en les immediacions, amb la qual cosa s'assoleix un model d'estructura urbana que en garanteixen la seva funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

3.-CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	2.108,70	38
	Equipaments comunitaris	500	9
	Comunicacions (vialitat)	1490,29	27
	Serveis Tècnics	-	-
		4098,99	74
Sòl d'aprofitament privat	Zones	1463,95	26
	Total:	5562,94	100,00

- 3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual són les que determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,33 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 1.808,96 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 15.
- Densitat màxima d'habitatges: 26,96 Hab/ha.

- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

- 3.4 L'edificació destinada a equipaments es concentrarà a l'esquerra del solar, que és la més allunyada del monument, per tal de minimitzar la seva presència en relació a l'església i preservar-ne les seves visuals.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocquen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del

POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 6:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística que comprèn uns terrenys situats a l'extrem de ponent del nucli, al límit del sòl urbà, entre la plaça de la Font Vella i el polígon d'actuació urbanística número 1. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 8.230,71 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Es pretén dur a terme una actuació urbanística integrada que té per objecte la transformació del model urbanístic preexistent, amb l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nova vialitat, que connectarà per llevants la plaça de la Font Vella amb el vial de circumval·lació del sector del Mas Julià, amb l'establiment de nous criteris d'ordenació de l'edificació resultant.
- 2.2 La creació d'una nova façana urbana, arran de l'obertura del nou vial paral·lel al clot de la Font Vella, juxtaposada a les façanes posteriors dels edificis que afronten al carrer de la font Vella i al carrer de Sant Sebastià.
- 2.3 Completar, amb l'obtenció del sòl reservat per a sistemes urbanístics i el costejament de la seva urbanització, l'estructura urbana i el teixit urbà d'un àmbit que no havia estat mai objecte de transformació urbanística, ja que sempre havia tingut la consideració de façanes posteriors. Ara passen a façanes alineades al nou vial.
- 2.4 Completar el darrer tram del vial de circumval·lació del nucli, que resoldrà un dels punts crítics de la mobilitat com és el trànsit pel carrer de la Font Vella.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	2171,84	26
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	4159,08	51
	Serveis Tècnics	-	-
		6330,92	77
Sòl d'aprofitament privat	Zones	1899,79	23
	Total:	8230,71	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,35 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 2.850 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 20.
- Densitat màxima d'habitatges: 24,30 Hab/ha.

3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.4 Tenint en compte l'elevat pendent transversal del terreny, caldrà que els promotors elaborin un projecte complementari al d'urbanització que defineixi les mesures de restauració ambiental dels talussos i terraplens que inclourà els àmbits afectats pel PAU 1, PAU 6 i SUD Can Julià.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació (iniciativa pública), en què les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocquen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.
- 5.4 El projecte d'urbanització que s'elabori per a l'execució del planejament en aquest àmbit inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries del curs fluvial confrontant (Clot de la Font Vella) per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen o no, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

En tractar-se d'una actuació prioritària, el seu desenvolupament i execució està programada dins dels primers sis anys de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 7:

1.- ÀMBIT:

1.1 Polígon d'actuació urbanística continu, situat al nord del nucli de Molló, al carrer de Setcases. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.

1.2 La superfície de l'àmbit és de 4.228,62 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada per tal de completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.

2.2 Obtenir, com a sòl reservat per a sistema urbanístic, reserva tècnica i sòl d'espai lliure i zona verda. L'actuació també permetrà l'eixamplament de vial, concretament el del carrer de Setcases.

3.-CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	406,24	9,60
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	490,51	11,59
	Serveis Tècnics	115,50	2,73
		1012,25	23,93
Sòl d'aprofitament privat	Zones	3216,37	76,07
	Total:	4.228,62	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM. En tot cas, l'edificació prevista es descomposarà en dos edificis.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,21 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 900 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 8.
- Densitat màxima d'habitatges: 18,92 Hab/ha.

- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.

5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.

- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del

POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 8:

1.- ÀMBIT:

1.1 Polígon d'actuació urbanística continu, situat al nord del nucli de Molló, per sobre del carrer de la Guardiola i limitant al sud amb el carrer de la Bola. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.

1.2 La superfície de l'àmbit és de 4.567,88 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada per tal de completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.

2.2 Obtenir un nou vial d'accés als paratges de la cometa, obtenint l'obertura d'un nou vial al nucli urbà i millorar l'accés als nous polígons 7, 8 i 9, així com l'obtenció de sòl reservat per a sistema urbanístic d'espai lliure i zona verda.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	942,21	21
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	1992,86	44
	Serveis Tècnics	-	-
		2935,07	65
Sòl d'aprofitament privat	Zones	1632,81	35
	Total:	4567,88	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.

- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,21 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 974 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 6.
- Densitat màxima d'habitatges: 13,14 Hab/ha.

- 3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.

- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure adicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'Actuació Urbanística número 9.

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística continu, al nord del nucli urbà de Molló, al final del carrer de Setcases. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 6.289,84 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada per tal de completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- 2.2 Obtenir terrenys per tal d'eixamplar el carrer de Setcases, i millorar l'accés de la zona nord del municipi; així com l'obtenció de terrenys per completar dotacions d'espais lliures i zones verdes.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	2248,19	36
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	1500,78	24
	Serveis Tècnics	-	-
		3748,97	60
Sòl d'aprofitament privat	Zones	2540,87	40
	Total:	6289,84	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,26 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 1650 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 17.
- Densitat màxima d'habitatges: 27,03 Hab/ha.

3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a

l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 10:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística discontinu, situat al nucli d'Espinavell, que comprèn dos àmbits físicament discontinus. Un a l'extrem nord del casc urbà del nucli d'una superfície de 532,70 m²; i l'altre a sud del nucli, sota de la plaça de les Escoles, d'una superfície de 554,45 m². Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 1.087,15 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada per tal de completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.

- 2.2 Obtenir, com a sòl reservat per a sistema urbanístic d'espai lliure i zona verda, un solar buit situat en un lloc cèntric, sota de la plaça de les escoles, per tal de mantenir lliure d'edificació tot el front de davant de les escoles i assegurar d'aquesta manera la qualitat paisatgística de la façana urbana del nucli d'Espinavell.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	649,83	60
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	-	-
	Serveis Tècnics	-	-
		649,83	60
Sòl d'aprofitament privat	Zones	437,32	40
	Total:	1087,15	100,00

- 3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,18 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 200 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 2.
- Densitat màxima d'habitatges: 18,40 Hab/ha.

- 3.3 En l'àmbit del polígon atesa la poca entitat del sòl susceptible d'aprofitament privat no s'haurà de reservar sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.2 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

Polígon d'actuació urbanística número 11:

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Polígon d'actuació urbanística que es delimita per prescripció de l'acord d'aprovació definitiva del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per tal de dur a terme la gestió urbanística integrada del creixement en l'illa per sobre de l'església, al centre del nucli urbà. Es representa gràficament en el corresponent plànol d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 739,67 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Dur a terme una actuació urbanística integrada per tal de completar i ordenar el teixit urbà en un àmbit que no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- 2.2 Donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 4 de març de 2009 i concretar la gestió urbanística per desenvolupar aquest creixement.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS.

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

Reserves de sòl públic	Sistemes	Superfície m²	Percentatge %
	Espais lliures i zona verda	335,53	45
	Equipaments comunitaris	-	-
	Comunicacions (vialitat)	147,10	20
	Serveis Tècnics	-	-
		482,63	65
Sòl d'aprofitament privat	Zones	257,04	35
	Total:	739,67	100,00

3.2 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació agrupada. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en les normes urbanístiques del POUM.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,38 m²st/m²s.
- El sostre màxim edificable serà de 280,80 m²st.
- Número màxim d'habitatges: 3.
- Densitat màxima d'habitatges: 40,56 Hab/ha.

3.3 En l'àmbit del polígon s'haurà de reservar, com a mínim, el 30 % del sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'emplaçament del sòl destinat a aquests habitatges es distribueix i quantifica per cada polígon del POUM per mitjà de la qualificació de terrenys amb destí a l'edificació total o parcial d'habitatge amb protecció oficial (clau H_{po}), tal com es reflecteix en els respectius plànols d'ordenació que expressen gràficament les determinacions de les normes urbanístiques en aquest aspecte.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.- CESSIONS DE SÒL AMB APROFITAMENT:

Com que el polígon d'actuació té per objectius alguna de les finalitats establertes als articles 68.2.a) TRLUC, en relació al 40.2 RLUC; s'haurà de cedir, en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament privat en sòl urbà no consolidat, a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 5.1 El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, en què els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions determinades pel planejament urbanístic.
- 5.3 Els propietaris i propietàries inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística tenen el règim de drets i deures que legalment els pertocuen segons la classificació del sòl com a urbà no consolidat; i, en especial, el de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per al planejament urbanístic per a sistemes urbanístics inclosos dins de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística; i costejar-ne els costos de la seva urbanització.
- 5.3 Així mateix, s'estableix com a deure addicional dels propietaris i propietàries el de costejar i executar les infraestructures necessàries per garantir de manera adequada i suficient l'abastament d'aigua potable i el sanejament d'aigües residuals de l'àmbit.

6.- RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS.

Com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

C) Determinacions sobre el sòl urbanitzable delimitat.

Aquest POUM estableix dos sectors de sòl urbanitzable delimitat per a la transformació dels quals caldrà la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic. No es preveuen la classificació de sòl urbanitzable no delimitat de reserva.

En el sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus i, per a cadascun d'aquests, els índex d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, els usos principals i compatibles i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

L'article 68.4 del RLUC desplega reglamentàriament les previsions de la llei d'urbanisme en el sentit que, respecte als sectors de sòl urbanitzable delimitat, correspon al pla d'ordenació urbanística municipal:

- a) Concretar la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus.
- b) Determinar la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals d'acord amb el què estableix l'article 35.2 RLUC, i preveure, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.
- c) Establir l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.
- d) Fixar els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.
- e) Determinar, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableix la legislació sectorial.
- f) Establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament, determinant la graduació espacial i temporal per al seu desenvolupament i execució, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament.

Com s'ha dit, el POUM preveu la delimitació de 2 sectors de sòl urbanitzable a desenvolupar pels corresponents plans parcials. Es tracta dels sectors d'ampliació del Mas Gassiot, al nord-oest; i del sector de Mas Julià, al sud del nucli urbà.

C1) SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DEL MAS GASSIOT (II).

1.- ÀMBIT:

1.1 Comprèn els terrenys situats al nord-oest del nucli urbà, per sobre de la urbanització del Mas Gassiot, entre el pas de la Creueta i el paratge del Claper. La delimitació es representa gràficament en el corresponent plànol normatiu d'ordenació a escala 1/1000.

1.1 La superfície de l'àmbit és de 26.083,77 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Emplaçar la darrera ampliació de la urbanització del Mas Gassiot en direcció al Claper, seguint els mateixos criteris d'integració en el medi de les edificacions que tan bon resultat ha donat fins ara, distribuint els habitatges linealment resseguint les mateixes corbes de nivell.

2.2 Fomentar un tipus d'urbanització de qualitat en alta muntanya que ha estat un revulsiu en l'oferta turística de segona residència a Molló.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl susceptible d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

	m ²	%
Àmbit	26.083,77	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	17.585,00	67,42
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	5.216,75	20,00
Equipaments comunitaris:	1.304,19	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	1.977,83	7,58
Total sector:	26.083,77	100,00

3.2 D'acord amb el que preveu l'article 64 TRLUC, atesa la situació geogràfica del sector, allunyat del nucli i destinat a segona residència, el pla parcial que desenvolupi el sector podrà preveure, si es considera oportú, que la totalitat del

sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics es destini íntegrament a espais lliures i zones verdes, ja que no es considera necessari preveure reserves d'equipaments comunitaris en aquest sector.

3.3 A aquests sòls de cessió caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector (art. 45.1 a TRLUC).

3.4 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb les següents determinacions:

- Us principal, el residencial; i compatibles, els que ho siguin amb aquest.
- El pla parcial podrà optar entre diverses qualificacions residencials (edificació agrupada o aïllada), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús es determinaran en el corresponent pla parcial prenent com a referència les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM per a la zona determinada.
- L'índex d'edificabilitat bruta màxima serà de $0,17m^{2st}/m^{2s}$.
- El sostre màxim edificable serà de $4434,24 m^2$.
- El nombre màxim d'habitatges es fixa en 38.
- La densitat màxima es fixa en 14,57 habitatges/hectàrea.

3.5 Dins del sector s'estableix la reserva mínima del 35 % del sostre residencial per tal de destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'haurà de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 15 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat".

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.6 Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La construcció es durà a terme per conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unes unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla Parcial haurà d'incorporar un estudi paisatgístic que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La previsió de places per a aparcament de vehicles i de bicicletes situats fora de la via pública s'haurà d'ajustar a les reserves mínimes establertes en els annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.

- 3.7 El pla parcial urbanístic inclourà entre la seva documentació el preceptiu informe ambiental el qual incorporarà les mesures ambientals determinades a l'apartat 2.3.1.1.4 de l'ISA del POUM (*Mesures correctores que s'han de tenir en compte en el planejament derivat en l'àmbit del Mas Gassiot*). Així mateix la proposta d'ordenació haurà de tenir en compte el pendent del terreny com a factor generador d'impacte, el qual serà objecte d'anàlisi i justificació a l'informe ambiental del planejament.

4.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 4.1 La formulació del planejament derivat correspondrà a la iniciativa privada i el sistema d'actuació escollit per a la seva execució serà el de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.
- 4.2 La gestió urbanística integrada del sector de planejament es durà a terme per mitjà de la constitució d'un únic polígon d'actuació urbanística.
- 4.3 Com a deure addicional dels propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 45.1.b TRLUC; s'imposa el de costejar i executar les infraestructures hidràuliques necessàries per tal de garantir l'abastament i subministrament d'aigua potable al sector, les quals comprenen, com a mínim, la construcció d'un dipòsit d'aigua de 300 m³ per tal de garantir el subministrament del sector, així com les infraestructures de connexió amb la captació més propera amb cabal suficient per atendre les necessitats del sector.
- 4.4 Així mateix, en el cas que el preceptiu informe sectorial de l'Agència Catalana de l'Aigua així ho determini, correspon com un deure més dels propietaris del sector el de costejar al seu càrrec les infraestructures de sanejament que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud del sector, així com els que es derivin de la seva connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística.
- 4.5 S'estableix com a obligació de les persones propietàries la de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes s'estableix un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un termini màxim de 5 anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

5.- AGENDA DE LES ACTUACIONS:

- 5.1 Com que no es tracta d'una actuació prioritària el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

- 5.2 En qualsevol cas, serà requisit per a la seva formulació i execució que s'hagi executat íntegrament la urbanització i l'edificació del sector del Mas Gassiot inicial, del qual aquest nou sector és una ampliació. Fins que aquesta no s'hagi executat completament no es podrà iniciar cap actuació de desenvolupament d'aquest sector.

6.- QUADRE RESUM DADES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR:

	m ²	%
Àmbit	26.083,77	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	17.585,00	67,42
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	5.216,75	20,00
Equipaments comunitaris:	1.304,19	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	1.977,83	7,58
Total sector:	26.083,77	100,00
Índex edificabilitat bruta m² st/m² s:	0,17	
Sostre màxim:	4.434,24	
Usos principals i compatibles:	Residencial	
Densitat màxima (Hab/Ha):	14,57	
Nombre màxim habitatges:	38	
Reserva sostre habitatge protegit:	35%	

C2) SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DE “CAN JULIÀ”.

1.- ÀMBIT:

- 1.1 Comprèn els terrenys situats al sud del nucli urbà, a continuació de la pista poliesportiva en direcció a la Masia de Can Julià, els paratges de Can Solà i els Quintanars de la Ginestera. La delimitació es representa gràficament en el corresponent plànol normatiu d'ordenació a escala 1/1000.
- 1.2 La superfície de l'àmbit és de 32.781,60 m².

2.- OBJECTIUS:

- 2.1 Ordenar el creixement del *continuum urbà* en direcció al sud en continuïtat amb els teixits urbans existents, estructurant-lo al voltant de la nova via de circumval·lació del nucli, que parteix de la prolongació del carrer de Solà Morales en direcció sud.
- 2.2 Estructurar la mobilitat d'accés als sectors del Mas Gassiot i del Camí de Favars, així com la del nou àmbit del clot de la Font Vella per mitjà d'una via de circumval·lació del nucli urbà, salvant els punt crítics del carrer de la Font Vella.
- 2.3 Aconseguir de dur a terme una actuació de promoció d'habitatge protegit en els terrenys provinents de la cessió de sòls amb aprofitament com a conseqüència dels deures legals de les persones propietàries del sector.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- 3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl susceptible d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

	m ²	%
Àmbit	32.781,60	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	14.552,86	44,39
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	6.556,32	20,00
Equipaments comunitaris:	1.639,08	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	10.033,34	30,61
Total sector:	32.781,60	100,00

3.2 A aquests sòls de cessió caldrà afegir la cessió gratuïta a l'Administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.3 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb les següents determinacions:

- Us principal, el residencial; i compatibles, els que ho siguin amb aquest.
- El pla parcial podrà optar entre diverses qualificacions residencials (edificació agrupada o aïllada), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús es determinaran en el corresponent pla parcial prenent com a referència les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM per a la zona determinada.
- L'índex d'edificabilitat bruta màxima serà de $0,22 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{s}}$.
- El sostre màxim edificable serà de $7211,95 \text{ m}^2$.
- El nombre màxim d'habitatges es fixa en 60.
- La densitat màxima es fixa en 18,30 habitatges/hectàrea.

3.4 Dins del sector s'estableix la reserva mínima del 30 % del sostre residencial per tal de destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'haurà de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.5 Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La construcció es durà a terme per conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unes unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla Parcial haurà d'incorporar un estudi paisatgístic que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La previsió de places per a aparcament de vehicles i de bicicletes situats fora de la via pública s'haurà d'ajustar a les reserves mínimes establertes en els annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.
- L'esquema del traçat i connexions de la via de circumval·lació que estructura el sector, tal com es grafia en el corresponent plànol normatiu

d'ordenació, té caràcter vinculant. El pla parcial urbanístic però podrà ajustar el seu traçat en base a un projecte d'urbanització més acurat, sense variar en cap cas de forma significativa l'estructura i els punts de connexió amb la xarxa viària local indicats.

- Així mateix, també té caràcter vinculant l'emplaçament del sistema urbanístic d'espais lliures i zones verdes que estructura el sector, tal com es grafia en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.
- El vial de circumval·lació que enllaça amb el sector colindant del PAU 1 haurà d'ajustar al màxim la seva traça al relleu, per tal d'evitar els impactes ambientals derivats de la generació de talussos i l'afectació a la vegetació forestal arbrada. Així mateix caldrà que els promotors elaborin un projecte complementari al d'urbanització que defineixi les mesures de restauració ambiental dels talussos i terraplens que inclourà els àmbits afectats pel PAU 1, PAU 6 i SUD Can Julià.

- 3.6 El pla parcial urbanístic inclourà entre la seva documentació el preceptiu informe ambiental el qual incorporarà les mesures ambientals determinades a l'apartat 2.3.1.2.4 de l'ISA del POUM (*Mesures correctores que s'han de tenir en compte en el planejament derivat en l'àmbit de Can Julià*), l'avaluació de les mesures ambientals de l'ajust del vial de circumval·lació i de les corresponents actuacions de restauració ambiental.
- 3.7 També inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries del curs fluvial confrontant (Clot de la Font Vella) per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen o no, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- 4.1 La formulació del planejament derivat correspondrà a la iniciativa privada i el sistema d'actuació escollit per a la seva execució serà el de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.
- 4.2 La gestió urbanística integrada del sector de planejament es durà a terme per mitjà de la constitució d'un únic polígon d'actuació urbanística.
- 4.3 Com a deure addicional dels propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 45.1.b TRLUC; s'imposa el de costejar i executar les infraestructures hidràuliques necessàries per tal de garantir l'abastament i subministrament d'aigua potable al sector, les quals comprenen, com a mínim, la construcció d'un dipòsit d'aigua de 300 m³ per tal de garantir el subministrament del sector, així com les infraestructures de connexió amb la captació més propera amb cabal suficient per atendre les necessitats del sector.

- 4.4 Així mateix, en el cas que el preceptiu informe sectorial de l'Agència Catalana de l'Aigua així ho determini, correspon com un deure més dels propietaris del sector el de costejar al seu càrrec les infraestructures de sanejament que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud del sector, així com els que es derivin de la seva connexió amb els sistemes urbanístic generals exteriors a l'actuació urbanística.
- 4.5 S'estableix com a obligació de les persones propietàries la de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes s'estableix un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un termini màxim de 5 anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

5.- AGENDA DE LES ACTUACIONS:

En tractar-se d'una actuació prioritària, el seu desenvolupament i execució està programada dins dels primers sis anys de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.

6.- QUADRE RESUM DADES URBANÍSTIQUES SECTOR:

	m ²	%
Àmbit	32.781,60	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	14.552,86	44,39
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	6.556,32	20,00
Equipaments comunitaris:	1.639,08	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	10.033,34	30,61
Total sector:	32.781,60	100,00
Índex edificabilitat bruta m² st/m² s:	0,22	
Sostre màxim:	7.211,95	
Usos principals i compatibles:	Residencial	
Densitat màxima (Hab/Ha):	18,30	
Nombre màxim habitatges:	60	
Reserva sostre habitatge protegit:	30%	

D) Determinacions sobre el sòl no urbanitzable.

Pel que fa al sòl que es classifica com a no urbanitzable d'acord amb els criteris assenyalats a 5.3.1 d'aquest document, el pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents determinacions:

a) Qualifica el sòl i regula, per a cadascuna de les qualificacions previstes, els usos permesos i prohibits d'entre els admesos en sòl no urbanitzable per la Llei d'Urbanisme i el Reglament que la desplega; així com dels paràmetres i condicions aplicables als usos i edificacions permesos.

Bàsicament s'han establert cinc qualificacions dins del sòl no urbanitzable que es corresponen amb les zones següents:

- Zona rústica, (clau 20). És el sòl no urbanitzable que no té les característiques de cap de les zonificacions anteriors i que el POUM no considera necessaris ni aptes per al creixement del municipi.
- Zona agrícola de valor (clau 21) És la que comprèn tots els espais del terme que presenten un valor agrícola alt o mig. Per a definir quins són aquests sòls, s'ha seguit la delimitació realitzada amb motiu de l'elaboració del estudis de base previs a la formulació del Pla Territorial de les Comarques Gironines.
- Zona forestal de valor (clau 22). És la que inclou tots es espais forestals amb un valor especial en funció dels hàbitats que acullen o bé per la seva funció com a connectors. Inclouen els hàbitats d'interès comunitari d'àmbit prioritari i els espais que en els estudis de base que s'han elaborat per a la formulació del planejament territorial de les comarques gironines es troben qualificats com a espais naturals i com a connectors ecològics, per la seva situació estratègica entre espais protegits.
- Zona d'alta muntanya (clau 23). Comprèn els espais situats per sobre de la cota 1600. Tenen una importància significativa pel que fa al paisatge, pel fet de ser zones que gaudeixen d'una àmplia conca visual i són visibles des de molts punts de Molló i dels termes veïns. Pel que fa a la vegetació destaquen per contenir punts amb tipologies de vegetació escasses al municipi. S'inclourien dins d'aquesta zonificació les carenes que conformen la conca del riu Ritort, així com la fageda de la Costa que és l'únic indret del terme on es desenvolupa aquesta comunitat.
- Zona de valor fluvial (clau 24). És la que engloba els cursos d'aigua, la vegetació de ribera, formada bàsicament per freixenedes i sargars, i, en absència d'aquesta vegetació una franja de 5 metres que coincideix amb la zona de servitud definida per la legislació sectorial hidràulica, a banda i banda de la llera.
- Zona de protecció paisatgística, és la que té un règim especial de protecció com a conseqüència de la necessitat d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès paisatgístic i cultural. És el cas dels terrenys desclassificats dels Horts de la Coromina, en les immediacions de l'església de Santa Cecília, al voltant de la qual s'ha delimitat l'entorn necessari per a la protecció adequada del

bé, l'alteració del qual en podria afectar els valors la contemplació o l'estudi. D'aquesta manera s'assegura la protecció que preveu la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

b) En les normes urbanístiques també es preveuen les normes de protecció, millora i recuperació dels àmbits o valors objecte de protecció; així com la regulació de les condicions per a dotar de serveis als usos permesos que s'autoritzin, per a resoldre llur repercussió sobre la capacitat i la funcionalitat de les xarxes d'infraestructures i per a garantir llur integració en l'entorn.

c) Establiment dels llandars relatius a les activitats agràries previstes a l'article 49 de la Llei d'urbanisme, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 de l'esmentada llei i 57 del reglament.

En aquest cas el POUM ha optat per recollir el criteri que estableix el propi reglament i estableix la subjecció al procediment de l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del reglament si es supera algun dels llandars següents:

- Ocupació en planta de 500 metres quadrats.
- Sostre total de 1000 metres quadrats.
- Alçada màxima de 10 metres.

d) El catàleg de les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació ja es va elaborar i tramitar com un pla especial, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 27 d'abril de 2005. Per tant, el POUM fa remissió íntegra a les seves disposicions.

e) Previsió o obligació de formulació de plans urbanístics especials per a determinats àmbits o per a la implantació d'usos o activitats.

El POUM només preveu l'obligació de formular un pla especial urbanístic, anomenat "Les Bernedes" per a establir l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions auxiliars destinades a les activitats de turisme rural que el planejament general autoritza que es desenvolupin en aquell indret, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic, d'acord amb els requisits que prescriu l'article 51 del reglament de la llei d'urbanisme i els que, en desenvolupament d'aquest, detalla l'article 53 de les normes urbanístiques que despleguen el POUM en el SNU en el sentit següent:

Article 53. Pla especial urbanístic "Les Bernedes".

1. Té per objectiu el d'establir les condicions d'ordenació i implantació de les construccions destinades a ampliar l'activitat de turisme rural actualment existents en aquesta finca, a l'empara legal del que preveuen els articles 47.6e TRLUC; i 67.1.c) TRLUC.
2. Les condicions d'ordenació i implantació de les construccions destinades a ampliar l'activitat de turisme rural a les quals haurà d'ajustar-se el planejament derivat seran les que es desprenen dels compliment següents requisits:

- a) L'àmbit serà el que es delimita en el corresponent plànol d'ordenació PO.II.4 de la sèrie normativa del POUM, amb una superfície de 3944,68 m².
 - h) L'emplaçament de les noves construccions es situarà en la ubicació que s'assenyala en el plànol normatiu d'ordenació al qual s'ha fet referència abans.
 - i) La superfície de les noves construccions tindrà una ocupació màxima en planta de 10 metres d'amplada per 25 d'allargada, és a dir, uns 250 m² de superfície.
 - j) El sostre màxim és de 500 m² i l'alçada màxima de l'edificació es fixa en 6 metres sobre la cota natural del terreny.
 - k) L'atorgament de la llicència d'edificació de les noves construccions de turisme rural estarà condicionada a què, prèviament o simultàniament, es sol·liciti la preceptiva llicència per a l'enderrocament de les naus de la granja de porcs situada a la mateixa finca (amb una volumetria construïda d'aproximadament 387 m²).
 - l) La connexió del camí que accedeix pel nord del nucli urbà des de la C-38 s'haurà de dissenyar segons la normativa sectorial de carreteres i el projecte haurà d'obtenir, prèviament, l'informe favorable del Servei Territorial de Carreteres de Girona. Els costos de l'actuació aniran a càrrec, exclusivament, del promotor del pla especial.
 - m) El pla especial la resta de paràmetres urbanístics no previstos directament en el POUM. En qualsevol cas, entre la seva documentació haurà d'incorporar un estudi d'impacte paisatgístic i d'integració paisatgística.
3. Pel que fa a l'agenda de les actuacions i règim transitori d'edificació i usos, com que no es tracta d'una actuació prioritària ni ve condicionada pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament, tret de l'enderrocament de la granja de porcs que s'estableix com una condició més per a l'execució del pla especial urbanístic.

5.3.3 Dels elements determinants del desenvolupament urbà i de l'estructura general del territori.

A) Introducció.

Els sistemes urbanístics configuren l'estructura general del territori i en determinen el desenvolupament urbà. Integren aquest sistema els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics.

B) Del sistema urbanístic d'espais lliures i zones verdes.

Aquest comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo.

B1) Sistema general d'espais lliures públics en sòl urbà.

En aquesta classe de sòl, la legislació urbanística encomana al POUM l'establiment de les reserves tant per a sistemes generals com els locals, si bé les referides a aquests darrers també es poden concretar per mitjà dels plans de millora urbana (en el cas de Molló però no es preveu el desplegament del POUM per mitjà d'aquest planejament derivat).

Una de les determinacions que necessàriament ha de contenir el pla d'ordenació urbanística municipal en aplicació el que estableix l'article 57 és la de definir el sistema general d'espais lliures públics que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

En execució del planejament fins ara vigent, al nucli de Molló hi ha **13.985, 84 m²** de sòl amb aquesta destinació, per **54.825 m²** de sostre per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament. Això ens dona una proporció de **23,95 m²** sòl amb destí a zona verda i espai lliure per cada 100 m² de sostre admès pel planejament per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, amb la qual cosa es compliria la reserva mínima que per al sòl urbà estableix l'article 58.1.f TRLUC.

Àmbit territorial	m ² sostre residencial	Espais lliures i zones verdes m ² sòl	Estàndard mínim m ² sòl sistema general (TRLUC)
NUCLI DE MOLLÓ			
Zones			
casc antic	25.994,00	13.132,95	10.965,00
Eixample	10.275,00		
Edi. Agrupada	16.381,00		
Edi. Aïllada	2.175,00		
Total	54.825,00		

- **m² de sòl destinat a zona verda per cada 100 m² de sostre residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic:**
 $13.132,95 / (54.825,00/100) = \underline{23,95 > 20}$

B2) Sistema local d'espais lliures i zones verdes en sòl urbà:

En el sòl urbà el TRLUC (art. 58.2.a) estableix que les reserves es faran en proporció adequada a les necessitats de la població, podent-se fixar directament en el planejament general o en els plans de millora urbana. Com que en el cas de Molló no es preveu, entre els instruments de planejament derivat, cap pla de millora urbana, la reserva del sistema local d'espais lliures i zones verdes en sòl urbà haurà de fer-se directament des del planejament general.

A tal efecte, dins de cadascun dels polígons d'actuació urbanística, s'han previst les següents reserves.

En Polígons d'Actuació Urbanística	m ² sòl
PAU 1	3915,22
PAU 2	315,52
PAU 3	65,05
PAU 4	-
PAU 5	2108,70
PAU 6	2171,84
PAU 7	406,24
PAU 8	942,21
PAU 9	2248,19
PAU 10	649,83
PAU 11	335,53
TOTAL:	13.158,33

B3) Sistema local d'espais lliures i zones verdes en sòl urbanitzable delimitat:

Els plans parcials urbanístics que desenvolupen sectors de sòl urbanitzable delimitat les reserves han de fixar unes reserves per a sistemes urbanístics el còmput de les quals varia en funció de la qualificació urbanística prevista per al sector.

No obstant, cal tenir present que, la concurrència de raons d'interès públic pot comportar que la totalitat del sòl destinat a sistemes locals de cada sector del pla parcial s'apliqui a una o més d'una de les destinacions possibles (art. 64 TRLUC).

En el cas de Molló tots els sectors són d'us residencial. Per tant, hauran de reservar un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, garantint-se que la reserva mai no podrà ser inferior al 10 % de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Sector	Sostre total	Estàndard legal mínim (art.65.3 TRLUC)		Reserva PPU
	m ²	20 m ² sòl / 100 sostre	>10 % superfície sector	m ²
Can Gassiot	4434,24	886,85	2608,38	5.216,75
Can Julià	7211,95	1442,39	3278,16	6.556,32
		2329,24	5886,54	11.773,07

En qualsevol dels casos es garanteix doncs el compliment de les reserves mínimes de sòl destinat a espais lliures i zones verdes públiques.

C) Sistema d'equipaments comunitaris.

Aquest comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments, siguin d'interès públic o d'interès social. Es tracta dels equipaments de titularitat pública que preveu el planejament urbanístic en compliment dels estàndards que exigeix l'article 65 de la Llei d'Urbanisme per als sectors de sòl urbanitzable; i de les reserves determinades pel planejament general per al sòl urbà.

Val a recordar que també integren aquest sistema el sòl reservat a serveis tècnics que comprenen, entre d'altres, els parcs de maquinàries, les infraestructures hidràuliques i les instal·lacions de gestió de residus, d'abastament i subministrament d'aigua, de sanejament, producció i distribució d'energia i de telecomunicacions.

En el cas de Molló no es preveu, com un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, el sistema d'habitatges dotacionals públics.

Tal com es comentava a l'apartat II.6 de l'avanç de planejament, les dimensions de Molló fan que s'hagi de recórrer a l'ús agrupat dels equipaments i serveis d'àmbit supramunicipal, de municipis veïns o d'àmbit comarcal en molts casos. En aquell document es relacionaven els principals equipaments dotacionals de referència, locals i supramunicipals per als mollonencs i mollonenques.

D'aquells, els que es localitzen al municipi de Molló són els següents els quals formen pròpiament el sistema local d'equipaments comunitaris de titularitat pública:

Destí	m ² sòl
Depuradora sector can Gassiot	50,00
Sòl reserva tècnica sector can Gassiot	2.595,00
Zona Esportiva	2.354,42
Ajuntament / Escoles	1.450,99
Àrea aportació 1	36,05
Àrea aportació 2	154,08

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Cementiri	643,82
Dipòsit de gas	116,07
Escoles d'Espinavell	165,95
Total:	7.566,38

Com a equipaments de titularitat privada, hi ha els de caràcter religiós pertanyents al Bisbat de Girona, diòcesi a la qual està adscrita Molló. Són els següents:

Caràcter religiós	m² sòl
Església de Sant Sebastià	182,67
Església de Santa Cecília	2.032,26
Església de la Mare de Déu de les Neus	197,58
Totals:	2.412,51

La **proposta del nou POUM** preveu la qualificació amb destí a equipaments comunitaris de titularitat pública de **3089,52 m² de sòl**, repartits territorialment d'acord amb el criteri que la seva distribució s'ajusti a la directriu de garantir-ne la seva funcionalitat i accessibilitat en benefici de la col·lectivitat.

En el sòl urbà no consolidat:

Àmbit.	m² sòl
PAU 1	154,48
PAU 5	500
Total	654,48

Cal destacar que, pel que fa al sòl urbà no consolidat, s'ha fixat una reserva d'equipaments en proporció a les necessitats col·lectives i a les característiques socio-econòmiques de la població, d'acord amb el principi que estableix l'article 58.2 a) del TRLUC.

En canvi, per als sectors de sòl urbanitzable si bé els plans parcials han de fixar unes reserves mínimes legals de terrenys amb destí a equipaments, el còmput de les quals varia en funció de la qualificació prevista per al sector, també es preveu que la concurrència de raons d'interès públic pugui comportar que la totalitat del sòl destinat a sistemes locals en cada sector de pla parcial es destini a una o més d'una de les destinacions possibles (art. 64 TRLUC), sense disminució final de la superfície de cadascuna. Aquesta possibilitat s'ha deixat oberta per tal que, en desenvolupament de cadascun dels sectors, se'n pugui fer ús s'hi es constata que hi ha raons d'interès general que ho justifiquen.

En qualsevol cas, per cadascun dels 2 sectors de sòl urbanitzable, s'ha previst la reserva legal mínima de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, garantint-se que en cap cas aquesta reserva no sigui inferior al 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació (art. 65.3 TRLUC).

Sector	Sostre total m ²	Estàndard legal mínim*		Reserva PPU m ²
		20 m ² sòl / 100 sostre	>5 % superfície sector	
Can Gassiot	4434,24	886,85	1304,19	1304,19
Can Julià	7211,95	1442,39	1639,08	1639,08
		2339,24	2943,27	2943,27

En qualsevol dels casos es garanteix doncs el compliment de les reserves mínimes de sòl destinat a sistema d'equipaments comunitaris.

D) Del sistema urbanístic de comunicacions.

Aquest es compon de totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies; i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

Com bé se sap, els estàndards de reserva de sòl s'apliquen als espais lliures i els equipaments però la discrecionalitat és absoluta pel que fa al sòl afectat a la xarxa viària i, si s'ha previst també la seva existència, també del destinat a serveis tècnics.

Hi ha llocs on s'hi passa i altres on s'hi va. El poble de Molló és un municipi fronterer, situat al capdamunt de la vall de Camprodon al qual s'hi arriba no s'hi passa. Des d'aquest punt de vista, i considerant aquest assentament com l'últim bastió habitat, s'entén que el recorregut i la mobilitat de persones i mercaderies sempre sigui de nord a sud, si bé és cert que el trànsit cap a França existeix però no és significatiu, doncs representa un percentatge ridícul respecte el trànsit entre els dos països, bàsicament perquè la ubicació i la orografia fan que el sistema de comunicacions sigui difícil, complicat i poc recomanat.

L'eix bàsic de comunicacions és la carretera comarcal C-38 que enfila des del mig de la vall, seguint pel clot de Ripoll, deixant la C-17, fins a Coll d'Ares. Entre els municipis de Sant Joan de les Abadesses i Sant Pau de Segúries es fa l'entroncament, i per tant la comunicació, per carretera amb la Garrotxa a través dels túnels de Collabós. No existeixen altres infraestructures de comunicació. La línia de tren Barcelona-Puigcerdà té l'estació i per tant la parada més propera a la capital de comarca, Ripoll.

Cal fer esment també, de tota una xarxa de camins i pistes forestals, pistes de desemboscar, camins rurals, camins ramaders i de bast, corriols i senders, que trinxem, s'estenen i possibiliten la comunicació arreu que en aquests pobles de muntanya és fonamental per acabar d'estructurar el territori.

Des d'aquest encaix més general, aclaridor alhora d'entendre que el funcionament i el recorregut de persones i mercaderies sempre és cap avall excepte per aquells que treballen i viuen de la terra, el POUM mitjançant els mecanismes propis d'un urbanisme modern resol la mobilitat a nivell intern.

Els canvis urbanístics que han patit aquests municipis de muntanya al llarg d'aquest darrers anys, ha comportat que aquells sistemes que sempre havien funcionat, referits a la mobilitat interna tant de persones com de vehicles, de zones d'aparcaments públics i privats, s'hagin vist alterats i superats si no hi ha hagut una previsió prèvia.

Molló ha patit també les conseqüències d'un creixement del parc residencial, bàsicament habitatge de segona residència. No obstant però, les infraestructures existents, les inversions municipals per tal de solucionar problemàtiques molt concretes i fonamentalment el seny del PGO anterior alhora d'ubicar els nous assentaments i definir els models d'ordenació de l'edificació, han suportat relativament bé aquest increment.

Pel que fa a l'aparcament, es fa evident tot just ara aquesta mancança que el nou POUM resol, tot i que aquest és un problema puntual. El gruix de les actuacions municipal iniciades i promogudes per l'actual equip de govern en aquest mandat han anat encaminades a millorar els accessos, els recorreguts i les zones d'estacionament. També en actuacions de millora dels camins ordinaris fora de la xarxa estrictament del nucli urbà. Les prioritats han estat resoldre els dèficits detectats en la xarxa consolidada més que obrir i plantejar nous recorreguts, tot i que n'hi ha algun que s'ha començat a insinuar.

Les previsions de creixement del nou POUM, fa que aquest es replantegi un nou ordre en el sistema viari que ha d'estructurar i assegurar la mobilitat en cadascun dels nous creixements i alhora afrontar la problemàtica de la mobilitat des de la globalitat d'un conjunt encara que petit, amb una característiques morfològiques i d'implantació pròpies.

El nou POUM aposta per definir i clarificar el que serà un nou marc en la mobilitat encaminat tant a donar compliment a les necessitats del trànsit rodat, com als recorreguts a peu de les persones. La dimensió del poble permet pensar alhora en aquestes necessitats. Una vegada analitzades les alternatives de creixement, el POUM es decanta per aquella que satisfent-ne altres més de caire urbanístic, social i ambientals possibiliti la creació d'un nou marc viari assegurant la seva realitat a curt termini i també el seu finançament que sempre serà a càrrec dels particulars interessats i tutelat pel pla d'etapes establert.

Al nucli de Molló, el nou vial de circumval·lació que s'ha previst és una infraestructura clau on hi col·laboren i la possibiliten el Pla parcial de Can Julià i els polígons d'actuació urbanística números 1 i 6. Aquest nou vial assegura l'accés a dos dels creixements residencials més importants com son el Pla Parcial de Can Julià i l'ampliació del Pla parcial de Can Gassiot, sense passar pel mig del nucli com fins ara es fa, alhora que dona límit al que serà el sol urbà en els polígons situats al clot de la font vella i el pla de les marrades.

El PAU 8 és per la seva situació el que s'ha hagut d'assegurar un accés propi més que una infraestructura que solucioni la mobilitat interna del nucli, tot i que la seva incorporació possibilita un recorregut alternatiu per costat nord de la població, que alimentarà des de Sant Antoni els sectors del horts de Can Borretó i als carrers de Setcases i la Guardiola.

L'eixamplament del camí del cementiri amb una explanada de 6m des de la C-38 serà una realitat que complementarà i millorarà aquest accés nord.

El polígons d'actuació 1, 5, 6 i 8 i la pròpia ordenació del Pla parcial de Can Julià asseguruen les zones d'estacionament a banda i banda de la carena fins al turó del com de les bruixes. Des de aquestes zones d'aparcament i amb recorreguts curts a peu s'arriba al carrer Sant Sebastià que és el carrer vertebrador del municipi i per tant el més important a nivell comercial i d'activitats col·lectives que des de l'església de Santa Cecília uneix la Plaça Major, Sant Sebastià, L'Ajuntament, Can Calixó i la zona esportiva.

A pocs km de Molló en direcció a Coll d'Ares entronca la carretera GIV-5225 que porta al nucli d'Espinavell. En aquest nucli, el POUM recupera aquí, una vegada arribats a Les Planes, un antic camí públic que des de aquesta carretera enfila amb pendent suau fins a sota l'era de can General, assegurant així un accés alternatiu al que des de les escoles arriba fins a l'església de la Mare de Déu de les Neus. El PAU 8 possibilita una zona d'esponjament a la part est del nucli i una possible zona d'aparcament per sota la plaça.

Un dels recorreguts més importants a nivell ramader, però també cada vegada més turístic en el trànsit de vehicles és el camí d'Espinavell a Setcases, important perquè tanca un anell que uneix aquests dos municipis per sota el Costabona. El Pla no hi actua però es remarca el seu interès.

Més amunt del trencant d'Espinavell abans d'arribar a Can Pairò s'agafa el camí cap a Fabert, l'últim dels nuclis poblats del municipi. Per la poca entitat d'aquesta agrupació de cases, no es generen problemes de mobilitat, només les actuacions de manteniment del camí que hi dona accés.

E) De les xarxes bàsiques de serveis urbans.

E1) Subministrament elèctric (baixa i mitja tensió).

El subministrament de baixa a tot el municipi arriba per una línia de mitja que des del municipi de Camprodon s'enfila per la vall acompanyant la carretera C-38 de Ripoll a Coll d'Ares i fent costat al riu Ritort.

Aquest subministrament es fa aeri, penjat de torreta a torreta definint la catenària habitual. A l'arribada a Molló, per sota les marrades deriva a 3 punts molt concrets fins arribar als transformadors corresponents i d'aquí en línies soterrades als punts de servei. En el que es pròpiament el nucli de Molló hi tenim tres estacions transformadores referenciades amb els punts PR17008, PR17001 i PR17002. La primera dona servei a la urbanització de "can Gassiot", la segona subministra per la part sud del municipi i deriva cap al nuclis agregats, i la última assegura el servei al nord de la població. Aquesta derivació cap al barri del riberal abans d'enfilarse als nuclis d'Espinavell i Fabert garanteix el subministrament a tot el que serien els nuclis de població fora del que es estrictament casc urbà.

En aquests últims anys, la companyia subministradora, l'empresa FECSA-ENDESA, empena per la iniciativa privada en el que seria la demanda d'energia pels nous creixements residencials com també per iniciativa pròpia ha renovat i millorat la xarxa tant en el traçat com els suports.

El que és la instal·lació de la xarxa en els carrers i espais públics del municipi, el 80% del traçat està penjat de postes i grapat a façanes, i només un 20% passa soterrat, si bé és cert que la tendència de la companyia i la voluntat de l'ajuntament és apostar pel subministrament soterrat, tant per seguretat de la instal·lació com per endreçar en cada actuació la imatge de desgavell que suposa el tenir el cablejat vist.

Diagnosi:

El servei és correcte i les instal·lacions tot i que es poden millorar satisfactòries. No es preveu l'ampliació o millora de la xarxa.

E2) Enllumenat públic.

Amb la voluntat d'unificar criteris en el que és el tipus de lluminària i instal·lació, adequar aquesta a la normativa vigent al Decret 82/2005 que desenvolupa la llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i plantejar una instal·lació més sostenible pel que fa al consum, en aquests moments s'estan executant les obres de renovació de tot l'enllumenat públic del municipi. Per tant hem d'entendre, d'acord amb el projecte aprovat i sobre el qual s'està treballant, que la instal·lació és modèlica i ajustada a normes.

El fanal escollit per ser la imatge del municipi és un model determinat de la casa BEGA.

A les urbanitzacions s'ha plantejat pel seu caràcter diferenciador, un tipus d'enllumenat que difereix en quan el concepte i instal·lació del que és pròpiament el nucli tot i que està pensat sota criteris d'integració al conjunt i sostenibilitat.

El fanal escollit per senyalitzar els recorreguts a la urbanització és un model determinat de la casa BJC.

Puntualment s'ha remarcat i focalitzat la il·luminació d'un punt de notable interès cultural, amb una il·luminació concreta i específica per a cada situació.

Diagnosi:

Pel que fa al nucli i urbanitzacions properes, no es detecten problemes per la novetat de la instal·lació. Caldria però traslladar aquests models al nucli agregats, que encara, per falta de finançament no s'hi ha actuat.

E3) Instal·lacions de captació, abastament i subministrament d'aigua potable.

En la actualitat tenim tres situacions diferenciades:

Aquelles en que la infraestructura esta executada, com és el cas del subministrament al poble de Molló i el nucli d'Espinavell, que amb una xarxa que connecta les captacions condueix l'aigua de les fonts a dipòsits situats estratègicament per tal d'assegurar el consum. Cronològicament la primera actuació i renovació de la xarxa va passar per abandonar l'antic dipòsit situat al camí de Setcases que per capacitat i cota va quedar obsolet i construir-ne un de nou de 300 m³ connectat al que havia estat la primera captació de la font de l'Espatllat. Obligats per l'ajuntament els promotors del sector residencial de can Gassiot van assegurar el subministrament amb la construcció d'un nou dipòsit també de la mateixa capacitat però que tenia la captació a la font de la Pega. I per últim amb una actuació municipal, finançada íntegrament pel programa d'ajuts a municipis del Pla d'obres i serveis l'ajuntament va assegurar el servei a Espinavell amb la captació, construcció d'un dipòsit de 150m³ i distribució d'una nova xarxa en aquest nucli agregat.

Aquelles en les que actualment s'estan executant les obres per assegurar el servei a cases escampades pel territori i petites agrupacions on el problema es pot plantejar com un paquet unitari, i finalment aquells nuclis on el subministrament es bàsicament de captació i font pròpia com el nucli de Fabert.

Pel que fa la distribució més urbana, la que arriba al usuari, tant el traçat com la dimensió de la xarxa no presenten problemes.

Paral·lelament i distribuïts estratègicament al llarg de l'espai urbà, trobem la xarxa d'hidrants que compleix amb les exigències tècniques per aquests punts de subministrament.

Diagnosi:

Tot i que des de que la xarxa disposa de comptadors que han reduït el consum indiscriminat de l'aigua, el principal problema d'aquest servei és el assegurar un subministrament constant sobretot en períodes de sequera continuada. L'assecament progressiu d'alguna de les fonts i un consum poc sostenible dels recurs fan que aquesta realitat hagi esdevingut un problema.

E4) Subministrament de gas.

El servei de distribució de gas, es un servei que no té més de 10 anys d'antiguitat, fruit d'un conveni amb l'empresa REPSOL-BUTANO que és l'encarregada de garantir el subministrament a aquells propietaris que voluntàriament han demanat el servei.

La instal·lació es senzilla, des d'un punt d'emmagatzematge del fluid situat fora del nucli, en un dipòsit aeri, al costat del cementiri i en uns terrenys cedits per l'ajuntament a la companyia es distribueix soterrat i es reparteix a cada propietat a voluntat del consumidor.

Diagnosi:

Tant la instal·lació com el servei és correcte. No presenta cap particularitat destacable.

E5) Sanejament.

La xarxa de clavegueram pateix del que és habitual en aquests pobles petits per sota de 2.000 habitants i de muntanya, que és la manca d'una depuració prèvia abans de abocar a llera. D'acord que aquesta és la última de les fases de tot un seguit de treballs de renovació i nova construcció de xarxes i recorreguts que en aquests darrers anys s'ha anat resolent.

No existeix xarxa separativa d'aigües netes i brutes, tot i que en els nous creixements residencials, s'evita que es barregin buscant alternatives que evitin l'acumulació en un col·lector i destí únic d'aquests cabals.

A Molló per la disposició de les seves edificacions situades al llarg de la carena que uneix els plans de la cometa amb el com de les bruixes no té massa alternatives per evacuar les seves aigües residuals. El sentit comú, i així s'ha plantejat, porta a desaiugar a cada vessant del la carena, la vessant est, majoritària pel que fa a les connexions, està més treballada i conduïda de manera global fins a un únic col·lector que aboca al riu Ritort per sota de l'antic hotel de "Can François". La vessant oest, que agafa tot els darreres de les edificacions disposades al llarg del carrer sant Sebastià pujant a banda esquerra l'abocament és individual i directe al clot, en algunes ocasions previ pas per un pou-mort.

Al nuclis agregats la situació no és diferents a la plantejada al municipi. A Espinavell existeix col·lector general per connectar quan la cota es bona i abocament al torrent. A Fabert la solució més habitual és la individual a base de pous-morts per cada edificació.

El sectors residencials de Camí de Favars i Can Gassiot tenen depuradora pròpia situada per sota de l'antiga masia que dona nom a aquestes urbanitzacions.

Diagnosi:

Vessant est del morro que configura l'estructura urbana del municipi, el sistema de sanejament és correcte quan a la xarxa municipal de col·lectors a l'espera de la construcció prevista per part de l'Agència Catalana de l'Aigua d'una depuradora abans de l'abocament.

Vessant oest, el servei és deficient quan a la xarxa de connexió i també a la l'espera de la construcció prevista per part de l'Agència Catalana de l'Aigua d'una depuradora abans de l'abocament.

En el sector de les noves urbanitzacions el sistema de sanejament funciona correctament.

E6) Xarxa de telecomunicacions.

Pel que fa a la xarxa de telecomunicacions, aquest és un dels serveis més deficients que trobem.

Quan al senyal de TV, s'estira del repetidor que hi ha a la muntanya de sant Antoni de Camprodon. No hi ha repetidor propi, la conseqüència és que només es veuen amb nitidesa els canals autonòmics i comarcals.

Quan al senyal de telefonia fixa no presenta cap problema, en canvi la telefonia mòbil està en vies de solució al incorporar a la xarxa dos punts de connexió, un repetidor al mateix edifici de l'ajuntament i un altre a Espinavell.

6. Quadre resum del planejament.

6.1 Quadre general dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat.

En vermell es destaquen els polígons que són el resultat d'incorporar al teixit urbà porcions de sòl no urbanitzable. Per tant, aquests serien pròpiament els sostre i els habitatges de nova creació.

En verd es destaquen els àmbits de remodelació urbana, en què s'actua sobre el teixit urbà preexistent per completar la trama o per a transformar el model urbanístic preexistent. Per tant, no es tracta pròpiament de sòl de nova classificació ni de nou sostre i habitatges resultants.

En blau es destaquen els sectors de sòl urbanitzable de nou creixement.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Àmbits	Superfície m ²	Edif. Bruta (m ² st/m ² s)	M ² sostre residencial	Habitatges totals (unitats)	Densitat Hab/ha	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hpo (unitats)	Reserva Hco (m ² st)	Reserva H Co (%)	Reserva Hco (unitats)
PAU 1	10.165,78	0,36	3.672,00	30	29,51	734,40	20,00	8	367	10	4
PAU 2	1.873,52	0,32	600,00	7	37,36	180,00	30,00	2	-	-	-
PAU 3	500,00	2,61	1.305,00	12	240	261,00	20,00	3	131	10	1
PAU 4	1.881,71	0,51	962,10	8	42,51	192,42	20,00	3	96	10	1
PAU 5	5.562,94	0,33	1.808,96	15	26,96	361,79	20,00	4	181	10	2
PAU 6	8.230,71	0,35	2.850,00	20	24,30	570,00	20,00	6	285	10	3
PAU 7	4.228,68	0,21	900,00	8	18,92	180,00	20,00	2	90	10	1
PAU 8	4.567,88	0,21	974,00	6	13,14	194,80	20,00	2	97	10	1
PAU 9	6.289,84	0,15	1.650,00	17	27,03	330,00	20,00	4	165	10	2
PAU 10	1.087,15	0,18	200,00	2	18,40			-			
PAU 11	739,67	0,38	280,80	3	40,56	56,16	20,00	1	-	-	-
TOTAL PAU:	45.127,88		15.202,86	128		3.060,57		34	1.412		16
Can Gassiot	26.083,77	0,17	4.434,24	38	14,57	886,85	20,00	10	665	15	7
Can Julià	32.781,60	0,22	7.211,95	60	18,30	1.442,39	20,00	16	721	10	8
TOTAL SECTORS	58.865,37		11.646,19	98		2.329,238		26	1.386		15
TOTALS:	103.993,25		26.849,05	226		5.389,81	20,07	60	2.799	10,42	31

6.2 Quadre general dels sectors de sòl urbanitzable delimitat:

Àmbits	Superfície m ²	Edif. Bruta (m ² st/m ² s)	M ² sostre residencial	Habitatges totals (unitats)	Densitat Hab/ha	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hpo (unitats)	Reserva Hco (m ² st)	Reserva H Co (%)	Reserva Hco (unitats)
Can Gassiot	26.083,77	0,17	4.434,24	38	14,57	886,85	20,00	10	665	15	7
Can Julià	32.781,60	0,22	7.211,95	60	18,30	1.442,39	20,00	16	721	10	8
TOTAL SECTORS	58.865,37		11.646,19	98		2329,238		26	1.386		15

6.3 Quadre de superfícies de règim de sòl.

	NORMES SUBSIDIÀRIES 1992		POUM 2006-2009		
SÒL URBÀ	Superfície (m ²)	% total	SÒL URBÀ (m ²)	Superfície(m ²)	% total
Nucli de Molló	126.307,38	0,46	Nucli de Molló	216.053,11	0,66
Nucli d'Espinavell	49.793,27		Nucli d'Espinavell	49.793,27	
Nucli de Fabert	24.787,89		Nucli de Fabert	24.787,89	
	200.888,54			290.634,27	
SÒL URBANITZABLE	Superfície (m ²)	% total	SÒL URBANITZABLE	Superfície (m ²)	% total
Sector Mas Gassiot	60.767,34	0,19	Sector Mas Gassiot II	26.083,77	0,14
Sector Camí de Fabars	13.500,00		Sector Can Julià	32.781,60	
Sector Horts de la Coromina	10.700,00			58.865,37	
	84.967,34				
SÒL NO URBANITZABLE	Superfície (m ²)	% total	SÒL NO URBANITZABLE	Superfície (m ²)	% total
	43.294.144,12	99,34		43.230.500,36	99,20
TOTAL TERME MUNICIPAL:	43.580.000,00	100,00	TOTAL TERME MUNICIPAL:	43.580.000,00	100,00

	NORMES SUBSIDIÀRIES 1992			POUM 2006-2009		
	Superfície m ²	Ha	%	Superfície m ²	Ha	%
Sòl urbà	275.155,88	27,52	0,63	290.634,27	29,06	0,66
Sòl urbanitzable	10.700,00	1,07	0,02	58.865,37	5,88	0,14
Sòl no urbanitzable	43.294.144,12	4.329,41	99,34	43.230.500,36	4.323,05	99,20
	43.580.000,00	4.358,00	100,00	43.580.000,00	4.358,00	100,00

6.4 Distribució dels habitatges:

	Superfície m ²	HAB (unitats)	HPO (unitats)	HCO (unitats)
Perímetre sòl urbà ja classificat	11.644,99	47	12	5
Sòl urbà procedent SNU	33.482,89	81	22	11
Sòl urbanitzable	58.865,37	98	26	15
TOTAL:	103.993,25	226	60	31

Per tant, el creixement real en nous habitatges és de 179 unitats (81 en sòl urbà classificat per l'actual POUM; i 98 en el nou sòl urbanitzable delimitat pel POUM) , de les quals podem considerar que, d'acord amb les dades que s'han considerat a la memòria social, el 50 % estarà destinat a segona residència. En definitiva, aquest POUM programa un creixement potencial del parc d'habitatge principal, a 12 anys vista, d'uns 90 habitatges.

II. MEMÒRIA SOCIAL.

1. Introducció.

La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

- a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.
- d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.
- f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.
- g) Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.
- h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

2. Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i d'habitatge.

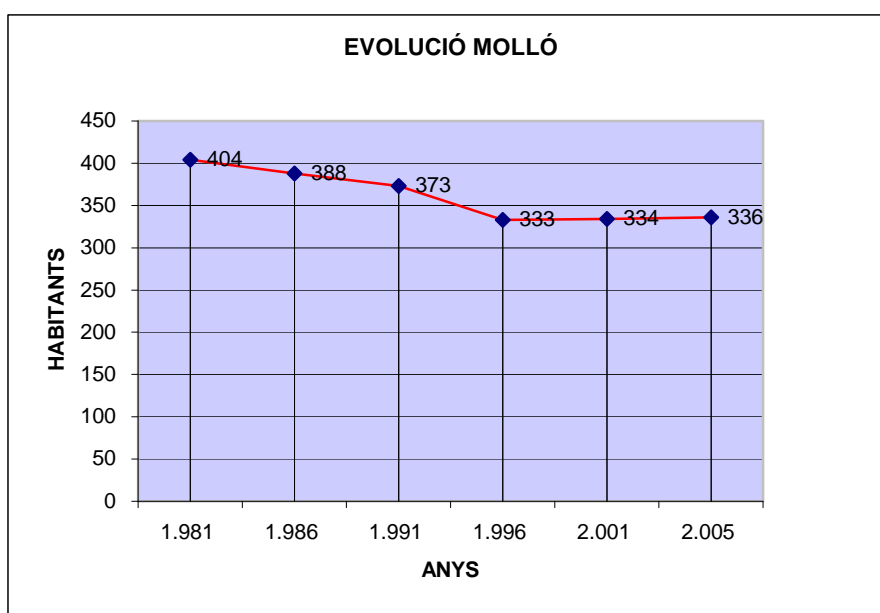
2.1 Evolució demogràfica (1981-2005).

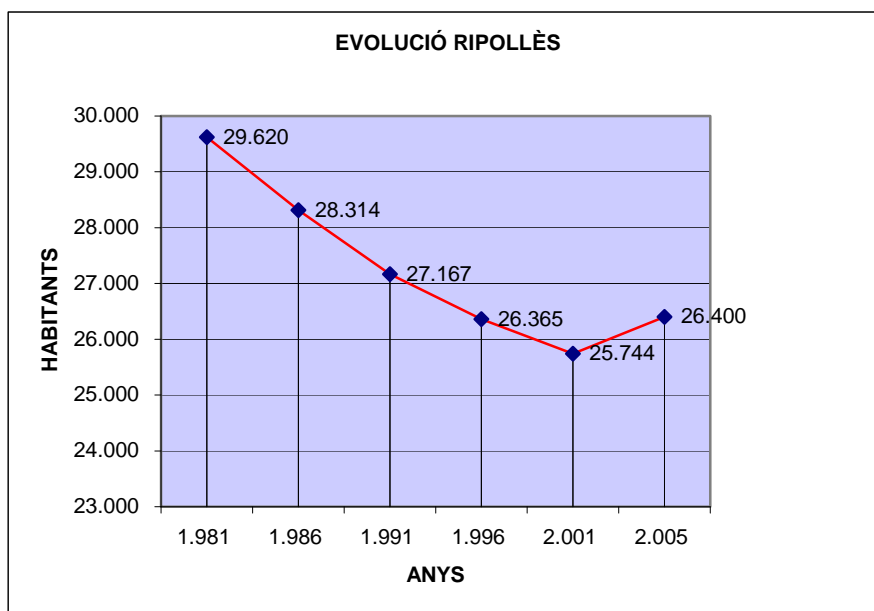
En primer lloc, per tenir una aproximació a l'evolució demogràfica de Molló en relació a la de la Comarca del Ripollès, hem d'examinar les sèries temporals de població al municipi i a la comarca i establir la relació que es produeix entre una i altra.

L'evolució demogràfica dels darrers 25 anys (1981-2006), a Molló i a la comarca del Ripollès ha estat la següent:

Evolució demogràfica 1981-2005

Població						
Anys	1.981	1.986	1.991	1.996	2.001	2.005
Molló	404	388	373	333	334	336
Ripollès	29.620	28.314	27.167	26.365	25.744	26.400
% Molló/Ripollès	1,36	1,37	1,37	1,26	1,30	1,27





Si analitzem les gràfiques, observem que hi ha una tendència fortament regressiva del 1981 al 2001, any en què la població comarcal toca fons per iniciar una lenta i progressiva recuperació. En el cas de Molló, aquesta tendència a l'estabilització es comença a notar a partir del 1996, any a partir del qual la població manté una certa estabilitat al voltant dels 335 habitants. Si es valora tota la sèrie temporal, des del 1981 al 2005 es constata un creixement acumulatiu negatiu del 16,83 % en el cas de Molló, amb una pèrdua en nombres absoluts de 68 habitants; per un 10,87 % a escala comarcal, amb una pèrdua de 3.220 habitants.

Tanmateix si hom analitza els darrers 10 anys, des del 1996, es pot constatar la inflexió de la regressió demogràfica. De fet, si analitzem només aquest període, hi ha un creixement acumulatiu positiu –ni que sigui testimonial– del 0,90 % en el cas de Molló, i del 0,13 % en el cas de la Comarca, amb un increment positiu d'habitants, en nombres absoluts, de 3 i 35 persones, respectivament.

Cal destacar que, percentualment, la població de Molló ha representat al llarg dels anys analitzats al voltant de l'1,30 % de la població comarcal, amb un màxim de l'1,37 % els anys 1986 i 1991, amb un mínim de l'1,26 % el 1996. Si obtenim la mitjana de tota la sèrie veurem que la població de Molló ha representat, de mitjana, l'1,32 % de la comarca; i, si prenem com a referència la darrera dècada, ha vingut representant l'1,28 % de la comarca. Així doncs, prendrem com a valor mitjà de referència, per avaluar el pes relatiu de la població mollonenca respecte de la comarca, l'1,30 %.

2.2 Les projeccions demogràfiques (horitzó 2015).

L'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) ha elaborat unes projeccions de la població de Catalunya a curt termini (horitzó 2015), atès que l'evolució futura dels components del creixement i, en particular, de la migració és molt incerta. Les projeccions de població s'han elaborat amb el mètode dels components, el qual consisteix en afegir anualment a la piràmide de partida els components de creixement demogràfic (naixements, defuncions, migracions i emigracions). La piràmide de partida de les noves projeccions és la població estimada a 31 de desembre del 2002, calculada a partir de la informació dels cens de població de 2001. La data de referència de les poblacions projectades és el 31 de desembre de cada any. La desagregació territorial està constituïda per Catalunya, els àmbits de planejament territorial, les comarques i el municipi de Barcelona. L'horitzó temporal de les projeccions de Catalunya és el 2030, mentre que per a les projeccions territorials, entre les quals hi ha les comarcals, és del 2015.

En el cas de Molló, s'extrapolaran els resultats per a la Comarca del Ripollès, relacionats sempre amb el pes percentual relatiu de la població de Molló respecte de la comarca que, tal com s'ha justificat en el cas anterior, es manté força constant al voltant de l'1,30 %. Aquest és el valor que prendrem com a referència.

Respecte a l'evolució futura dels components, s'han considerat 3 hipòtesis per a la fecunditat (alta, mitjana i baixa) i dues hipòtesis per a l'esperança de vida (alta i baixa). Pel que fa a la migració, s'ha considerat la migració de Catalunya amb dos territoris: amb la resta d'Espanya (hipòtesi alta i baixa) i amb l'estranger (hipòtesi alta, mitjana i baixa). En les projeccions territorials s'han considerat 3 hipòtesis de migració interna (hipòtesi alta, mitjana i baixa).

S'han definit **quatre escenaris (o combinació d'hipòtesis)**:

- L'**escenari mitjà alt (o tendencial)** suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida alta i migració alta (mitjana amb l'estranger i alta amb la resta d'Espanya). Aquest escenari pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Catalunya, d'acord amb les dades recents.
- L'**escenari mitjà baix** és molt semblant al mitjà alt (o tendencial), però suposa una esperança de vida baixa i un saldo migratori mitjà (baix amb la resta d'Espanya i mitjà amb l'estranger). Els resultats són un creixement menor que l'escenari mitjà alt (o tendencial) i una estructura demogràfica menys envellida.
- En l'**escenari alt (o jove)** es combinen fecunditat alta i esperança de vida baixa amb migració molt alta (alta amb Espanya i alta amb l'estranger). Respecte al creixement es considera que és un escenari molt alt.
- L'**escenari baix (o vell)** inclou una migració baixa (amb la resta d'Espanya i amb l'estranger), una fecunditat baixa i una esperança de vida alta. Aquest escenari és el de menys creixement.

Els escenaris alt (o jove) i baix (o vell) es consideren menys probables, però ofereixen la possibilitat d'avaluar els nivells d'envelliment màxim i mínim que la piràmide de Catalunya podria presentar en el futur.

Des del punt de vista territorial, tots els escenaris suposen una difusió territorial, consistent en un saldo migratori intern negatiu per al Barcelonès i positiu per a la resta d'àmbits territorials. La difusió és baixa en l'escenari baix, mitjana en els escenaris mitjà baix i mitjà alt, i alta en l'escenari alt.

Les dades de les projeccions de població han estat actualitzades a l'**octubre del 2004**.

En el següent quadre es representen la projecció demogràfica del Ripollès i per extrapolació d'aquesta la de Molló a un horitzó a curt termini, durant els propers vuit anys (2007-2015), que coincideixen amb la vigència i desplegament dels dos primers quadriennis del POUM.

Projeccions demogràfiques 2007-2015

Escenari	BAIX		MITJÀ BAIX		MITJÀ ALT		ALT	
	Any	Ripollès	Molló	Ripollès	Molló	Ripollès	Molló	Ripollès
2007	25.059	326	25.536	332	26.202	341	26.734	348
2008	24.902	324	25.483	331	26.281	342	26.963	351
2009	24.738	322	25.398	330	26.349	343	27.190	353
2010	24.568	319	25.314	329	26.414	343	27.403	356
2011	24.384	317	25.241	328	26.478	344	27.596	359
2012	24.209	315	25.145	327	26.543	345	27.767	361
2013	24.028	312	25.057	326	26.614	346	27.927	363
2014	23.843	310	24.978	325	26.690	347	28.064	365
2015	23.666	308	24.900	324	26.765	348	28.222	367

Font: Institut d'Estadística de Catalunya i elaboració pròpia.

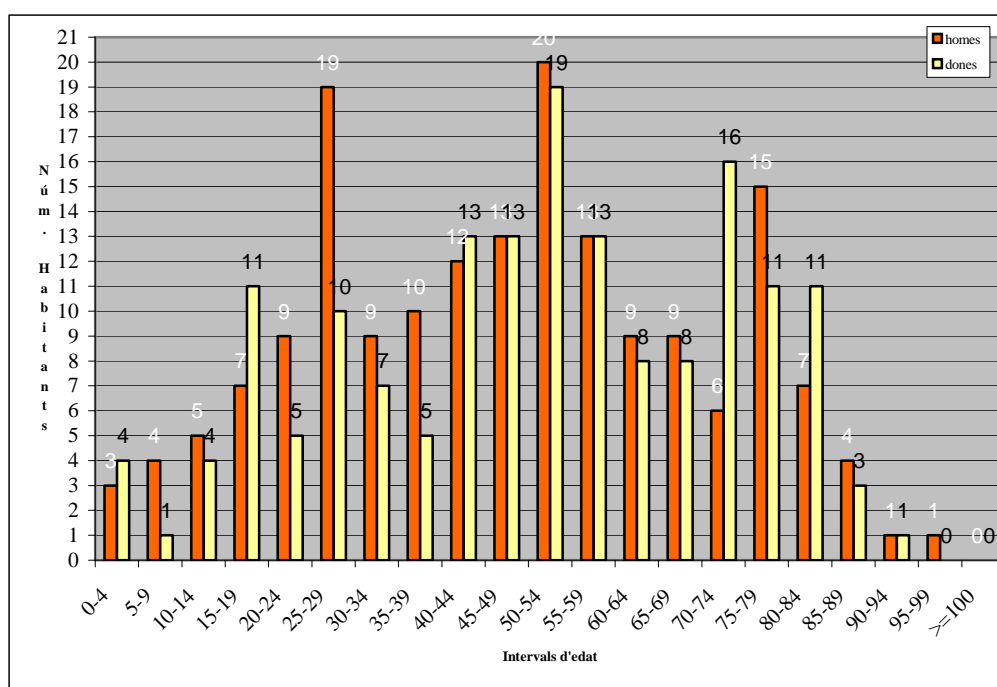
Com es pot observar, la projecció demogràfica oscil·la des dels 308 habitants de l'escenari més desfavorable amb menys creixement; als **367** de l'escenari alt que, d'acord amb les dades recents de què disposa l'Idescat, pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i de l'estructura demogràfica a Catalunya.

Per tant, el POUM a l'hora de considerar l'oportunitat i la conveniència de les actuacions que proposa prendrà com a referència aquest indicador de creixement de població per avaluar els recursos i el desenvolupament econòmic i social als quals hauria de donar resposta en l'escenari més favorable. Si es donés aquestes circumstàncies, el planejament hauria de ser capaç d'haver programat les necessitats de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques sense que es produïssin disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per donar resposta a aquests escenaris.

A banda d'aquestes projeccions, cal assenyalar que si observem la piràmide de la població a data de 31/12/2004, es constata que la base fins a 24 anys no ha millorat respecte de l'estructura mitjana de la població comarcal dels anys 90 que consta en el Pla Comarcal de Muntanya (2001-2005); en canvi, sí que ha millorat respecte d'aquella el nombre d'habitants d'entre 25 a 29 anys i el sector d'entre 50 a 59 anys, augmentant encara més de forma relativa el pes de les edats més avançades, com ara el tram

d'entre 70 a 80 anys, amb els majors requeriments que això comportarà en accessibilitat, mobilitat i assistència geriàtrica.

Com s'ha exposat abans, la projecció de la població per a l'any 2015, segons un escenari mitjà/ alt es situa al voltant dels 370 habitants, tendència que encara podria ser més alta per la concurrència de nouvinguts que establiran la residència al municipi i per l'important nombre relatiu de veïns d'entre 25 i 30 anys.



Fonts:

- Població censada a Molló de 1983 a 2004 – Padró municipal. Ajuntament de Molló.
- Comparativa de població Ripollès-Molló de 1983 a 2003 – Institut d'Estadística de Catalunya i Ajuntament de Molló (Servei SAT del Consell Comarcal del Ripollès).
- Estructura de la població a 31/12/2004 – Padró municipal Ajuntament de Molló.

2.3 Habitatge.

2.3.1 Evolució de l'ús dels habitatges.

La primera dada que hem de tenir en compte per analitzar el parc d'habitatges existent a Molló és la seva distribució per tipus, és a dir, segons si és habitatge principal, secundari o vacant.

Per a una millor comprensió terminològica l'abast que donem a aquests conceptes és següent:

- Habitatge principal és aquell que suposa domicili en el padró municipal.
- Habitatge secundari o de segona residència és l'utilitzat de forma intermitent o en estades temporals de menys de sis mesos l'any, sense constituir domicili en el padró d'habitants.
- Habitatge buit és el que roman permanentment desocupat durant un termini superior a dos anys sense causa justificada. S'entén per causa justificada el trasllat per raons laborals, canvi de domicili per situació de dependència o abandonament d'habitatges en zones rurals en procés de pèrdua de població.

En el quadre següent es reflecteix l'evolució dels habitatges per tipus, a Molló i al Ripollès, en la sèrie temporal que va des del 1981 fins el 2001, període de 20 anys prou significatiu per detectar la tendències que s'han produït i extreure'n conclusions.

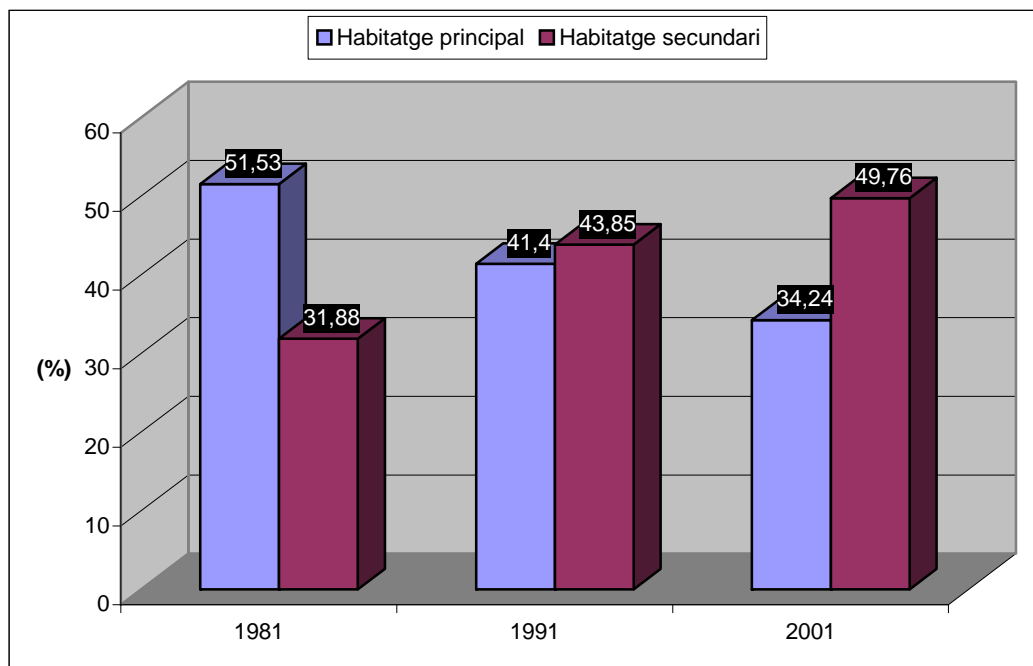
Any		Principals		Secundaris		Vacants		Total
		V. Absolut	%	V. Absolut	%	V. Absolut	%	
1981	Molló	118	51,53	73	31,88	38	16,59	229
	Ripollès	9.067	65,76	2.731	19,81	1.990	14,43	13.788
1991	Molló	118	41,40	125	43,86	42	14,74	285
	Ripollès	9.260	61,84	3.147	21,02	2.567	17,14	14.974
2001	Molló	126	34,24	183	49,73	59	16,03	368
	Ripollès	9.837	59,45	4.196	25,36	2.515	15,20	16.548

Font: Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

A primer cop d'ull es pot constatar que a Molló en 20 anys (1981-2001) el parc d'habitatges ha crescut en nombres absoluts en 139 habitatges i, en canvi, els habitants van disminuir en 70 persones. En el cas comarcal, el parc d'habitatges va créixer en 2760 nous habitatges i, per contra, la població va minvar en 3.516 habitants. Per tant, en nombre d'habitatges augmenta amb molta més celeritat que la població, la qual cosa denota inevitablement que bona part del nou parc d'habitatges està destinat a habitatges no principals, de segona residència de persones no domiciliades al municipi o a la comarca.

En el cas de Molló es pot constatar que els habitatges principals han augmentat en aquest període en tan sols 8 habitatges, mentre que el de secundaris ho ha fet en 110 nous habitatges. Aquesta forta tendència a l'especialització en segones residències es reflecteix clarament si analitzem percentualment la progressiva importància que ha anat adquirint la segona residència respecte de la primera en el parc d'habitatge del municipi.

Habitatges per tipus a Molló (1981-2001)



Font: Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

De fet, el 2001 gairebé la meitat del parc d'habitatges, 183 sobre 368, eren secundaris destinats bàsicament a segona residència. Es pot concloure doncs que el municipi té una important especialització en turisme de segona residència.

D'acord amb les dades facilitades pel Consorci del Servei de Recaptació Ripollès-Cerdanya, extretes del padró municipal de finques urbanes (IBI) de Molló, el 2005, eren 192 els habitatges els propietaris dels quals no tenien el domicili fiscal a Molló; per 124 que eren de titularitat de residents al municipi. Aquesta data no fa més que confirmar la tendència a l'especialització en l'habitatge secundari.

Una de les dades que sorprèn és que el nombre d'habitatges vacants no ha disminuït, a diferència del que ha anat passant a escala comarcal, sinó que s'ha mantingut percentualment estable al voltant del 16 %, si bé s'ha anat incrementant en nombres absoluts, passant dels 38 als 59 habitatges vuits. En aquest cas no es mostra la mateixa tendència que a la comarca en què el fenomen de l'increment de la construcció d'habitatges secundaris ha anat acompanyat de la disminució del nombre d'habitatges vacants, els quals, mitjançant rehabilitació, s'han convertit en segones residències. En aquest sentit, el POUM fa una aposta clara per la intervenció en el teixit urbà existents, amb la delimitació de diversos polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu comú de completar el teixit urbà i la transformació del model urbanístic preexistent. Aquestes actuacions de ben segur ajudaran a disminuir el nombre d'habitatges vacants per raó de la seva rehabilitació.

Una altra dada a tenir en compte és que, d'acord amb les informacions de què es disposa, el 2005 a Molló hi viuen 336 persones en 124 habitatges principals, de tal

manera que això significa un índex d'ocupació mitjana de 2,7 persones per habitatge. Al Ripollès no disposem de les dades del parc d'habitatges principals pel 2005. Les darreres dades disponibles eren les del 2001. En aquelles dates, els 25.744 habitants del Ripollès ocupaven 9.837 habitatges principals, establint-se dons una ocupació mitjana de 2,61 persones per llar. En aquella mateixa data a Molló hi vivien 334 persones distribuïdes en 118 llars, la qual cosa significava una ocupació mitjana de 2,8 persones per habitatge principal. Es constata una mitjana d'ocupació lleugerament superior a la comarcal.

Finalment, un altre factor a destacar a l'hora de descriure l'ús dels habitatges, és el relatiu al de llars per nombre de persones. D'acord amb les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, el 1996, en un 28,7 % de les 122 llars de Molló tan sols hi vivia una persona; el 2001, darrer any de què es tenen dades, eren el 27,0 % de les 126 llars les que eren unipersonals. Aquestes dades percentuals són més altes que les comarcals, ja que el 1996, a la comarca el nombre de llars unipersonals era del 20,5 %; i el 2001, ja eren del 23,9 %. Amb aquestes dades no es fa altra cosa que constatar una tendència a l'increment de les llars unipersonals arreu, que també es detecta a Molló, i que en el cas d'Europa es situa al voltant del 39 %, les persones que resideixen habitualment en llars unipersonals. En darrer extrem doncs, amb els mateixos habitants cada cop necessitem més habitatges, ja que el nombre de persones que viuen en cada llar cada cop és menor.

2.3.2 La producció d'habitatge.

El Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Demarcació de Girona publica anualment les dades de construcció d'habitatges a les comarques gironines. D'acord amb les dades obtingudes d'aquesta font, hem elaborat la sèrie temporal que va des del 1991 al 2005, període que bàsicament coincideix amb el de la vigència de les normes subsidiàries que el POUM ve a substituir.

Tal com hem fet amb la demografia, la comparació l'establirem entre Molló i la seva referència supramunicipal més immediata, com és la Comarca del Ripollès. El percentatge representa el pes relatiu de la construcció d'habitatges a Molló respecte a la Comarca.

HABITATGES INICIATS (nous i rehabilitats).

Anys	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Molló	4	2	1	2	15	4	2	5	15	17	31	6	30	13	34	181
Ripollès	227	129	205	238	448	304	263	331	456	452	327	275	451	509	735	5350
%	1,76	1,55	0,49	0,84	3,35	1,32	0,76	1,51	3,29	3,76	9,48	2,18	6,65	2,55	4,63	3,38

Font: Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.

Habitatges acabats (nous i rehabilitats).

Anys	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Molló	0	0	0	1	5	3	10	0	5	15	3	21	6	17	28	114

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Ripollès	166	123	143	180	234	263	314	259	277	325	366	379	343	398	373	4143
%	0	0	0	0,56	2,14	1,14	3,18	-	1,81	4,62	0,82	5,54	1,75	4,27	7,51	2,75

Font: Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.

Les dades sobre habitatges rehabilitats només estan disponibles des del 2001 fins el 2005.

Habitatges rehabilitats (iniciats)

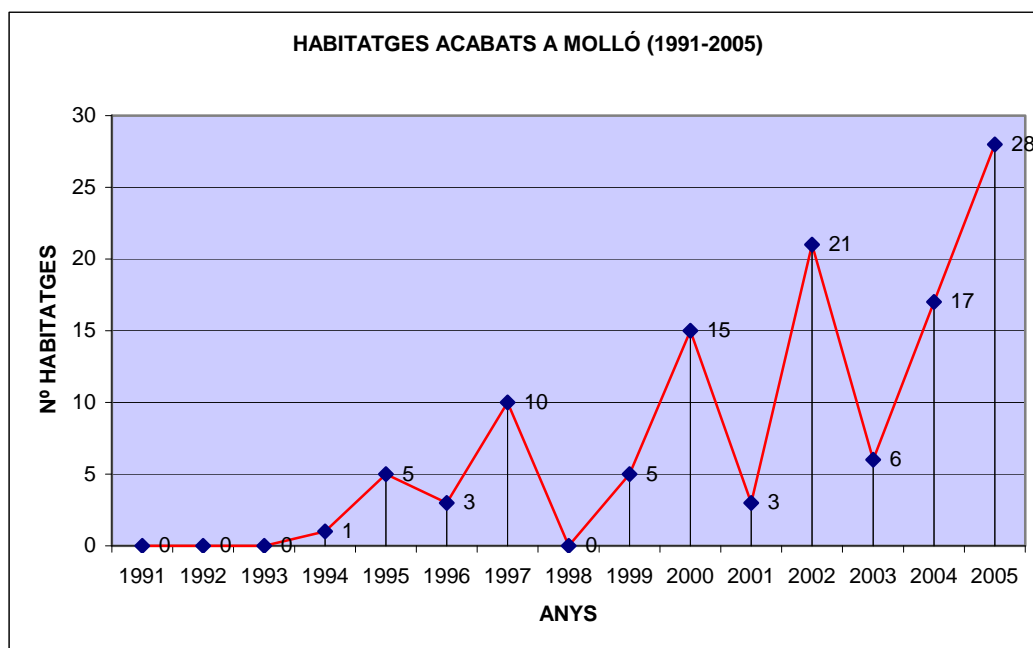
Anys	2002	2003	2004	2005	Total
Molló	1	6	3	7	17
Ripollès	56	88	93	108	345
%	1,79	6,82	3,23	6,48	4,93

Font: Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.

Habitatges rehabilitats (acabats)

Anys	2002	2003	2004	2005	Total
Molló	4	1	2	4	11
Ripollès	58	32	87	62	239
%	6,90	3,13	2,30	6,45	4,60

Font: Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona.



De les dades se'n podem extreure diverses conclusions. En el decurs d'aquest interval Molló s'han construït 114 dels 368 habitatges que conformen el parc d'habitats del municipi, és a dir, gairebé el 31 % d'aquest és de construcció recent, té menys de 15 anys d'antiguitat.

Després d'anys d'estancament, el 1999 marca un punt d'inflexió en la dinàmica de l'activitat constructora. Fins aquell any, del 1991 al 1999 tan sols s'havien acabat 24

habitatges. En canvi, en el període que abasta del 1999 al 2005 se n'han acabat 90. així doncs, el 1999 marca l'inici de la recuperació de l'activitat constructiva a Molló. En el període que abasta del 2000 al 2005 Molló s'ha situat entre el 6è i 7è municipi de la comarca en nombre d'habitatges iniciats i acabats. Aquesta posició contrasta amb la que ocupava el 1999, en què es situava en el 13è municipi, sobre 19, en nombre d'habitatges iniciats.

En definitiva doncs, en els últims cinc anys, i en relació als altres municipis de la comarca, la població de Molló destaca per la seva activitat constructora. Si prenem com a referència aquest període (2000-2005), la construcció d'habitatges a Molló representa un 4,8 % dels habitatges iniciats; i el 4,1% dels habitatges acabats a la Comarca del Ripollès, percentatges molts superiors al seu pes demogràfic en la població comarcal. El punt àlgid des que es tenen sèries estadístiques representatives el marca l'any 2007, en què a Molló s'han acabat el 7,5 % dels habitatges de tota la comarca.

Pel que fa a la rehabilitació, aquesta ha pres embranzida més recentment, especialment a partir de l'any 2002. Una de les dades que destacàvem abans era que el parc d'habitatges vacants havia anat augmentant a Molló, a l'inrevés de la dinàmica comarcal, per falta de rehabilitació. Aquest tendència sembla que es comença a canviar des del 2002. Des d'aquella data s'han iniciat les obres per rehabilitar 17 habitatges, la qual cosa significa el 4,6 % del parc d'habitatge existent; de les quals 11 han finalitzat, és a dir, gairebé s'ha rehabilitat el 3 % dels habitatges existents a Molló. Si tenim present que, tal com dèiem abans, el 31 % del parc d'habitatges s'ha construït en aquests darrers anys i li sumem aquest 3 % d'habitatges rehabilitats, es pot concloure que el 34 % del parc d'habitatges és de construcció recent, és a dir, uns 125 habitatges nous sobre 368.

D'altra banda, si analitzem la construcció d'habitatges per tipologies, d'acord amb les dades disponibles pel 2004, tenim que dels 10 habitatges iniciats, 4 eren unifamiliars aïllats i els 6 restants plurifamiliars. Si prenem com a referència els habitatges acabats el 2004, constatem que dels 15 habitatges acabats, 2 eren unifamiliars aïllats; 7 eren unifamiliars entre mitgeres; i els 6 restants eren plurifamiliars. Per tant, aquests darrers representaven el 40 % dels habitatges construïts i la tipologia unifamiliar, sigui aïllada o entre mitgeres, el 60 % restant.

Finalment, a tall de darrera conclusió, un dels índexs que es fa servir per avaluar el dinamisme de l'activitat constructora i poden contrastar les dades entre municipis de diversa escala per detectar l'emergència de nous dinamismes, és el que relaciona la construcció d'habitatges amb els habitants de cada municipi expressat en habitatges acabats per cada mil habitants.

Doncs bé, en el cas de la Comarca del Ripollès, prenent com a referència les dades del 2004, Molló és el tercer municipi de la comarca en habitatges acabats per 1000 habitants, amb un índex de 45,00; tan sols superat per Llanars (95,9); i Vilallonga de Ter (52,00); tots ells municipis de la Vall de Camprodon. Aquestes dades ratifiquen la forta dinàmica constructora de la comarca, amb especial incidència a la Vall de Camprodon i, concretament, en el camp de la segona residència.

En el cas de Molló, la promoció d'habitatges de renda lliure és l'única oferta que hi ha d'habitatge. Si bé el pes de la promoció pública d'habitatge protegit a la comarca és remarcable, fins al punt que, segons dades del Pla Comarcal de Muntanya 2001-2005, aplega el 50 % dels habitatges d'aquesta tipologia que s'han edificat a les comarques de

mntanya entre els anys 1991 i 1997, en el cas de Molló no hi ha hagut mai cap promoció, ni pública ni privada, d'habitatge protegit. Aquesta és una mancança que aquest POUM pretén de corregir.

2.3.3 Hipòtesi sobre les necessitats d'habitatge.

En el moment d'elaborar-se aquest POUM hi ha a Molló 124 habitatges que tenen els requisits per ser considerats habitatges principals. Les projeccions demogràfiques més optimistes situen la població de Molló el 2015 al voltant de les 370 persones. Les dades actuals sobre la mitjana d'ocupació dels habitatges principals a Molló són de 2,7 persones residents per habitatge. Per tant, una primera aproximació a les necessitats d'habitatge derivades per l'augment natural de la població es situarien al voltant de 137 habitatges principals. Actualment n'hi ha 124, així doncs en caldrien uns 13 de nous per encabir tota la població resident si es manté la mitjana actual d'ocupació per habitatge.

D'altra banda, si examinem la piràmide de població de finals de 2004, constatem que hi ha aproximadament unes 41 persones que actualment viuen a Molló i que tenen entre 15 i 25 anys. És a dir, que durant la vigència d'aquest POUM és previsible que s'emancipin i vulguin formar una llar. Un dels objectius del POUM és el que tot el jovent que s'emancipi i vulgui continuar vivint a Molló ho pugui fer almenys perquè hi ha una oferta suficient d'habitatge. Per tant, hipotèticament, s'haurien de garantir uns 40 habitatges principals, a sumar als 13 anteriors, per garantir l'oferta d'habitatge al jovent que s'emancipi.

Per altra part, hem destacat el factor de l'increment de llars unipersonals, actualment situat al voltant del 27 % de les llars de Molló i amb una tendència a anar-se incrementant en els propers anys. Aquesta és una dinàmica que no es pot ignorar per l'existència d'un determinat nombre de veïns residents amb una edat pròpia per a constituir aquest tipus de llar unipersonal. És difícil de quantificar aquesta necessitat, tot i així, la quantifiquem convencionalment un 10 % de llars d'aquest tipus del total del parc d'habitatges principals.

Per tant, fent un recompte de les necessitats exposades, podem concloure que, aproximadament, es necessitaria un parc d'habitatge principal de 198 a 200 habitatges, és a dir, uns 75 habitatges principals addicionals als que ja existeixen. Tot això sense comptar amb la renovació del parc d'habitatges actualment existent que està vacant.

Aquests 75 habitatges principals que es necessitarien es desglossen en uns 20 per fer front a l'increment tendencial de la població, uns 40 per donar resposta a les necessitats d'habitatge derivades de l'emancipació dels joves en edat de fer-ho; i uns 15 per assegurar l'oferta d'habitatge per a les persones que vulguin formar una llar unipersonal.

La vigència del POUM coincidirà amb la vigència de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, reguladora del dret a l'habitatge, que estableix com a objectiu de solidaritat urbana, per tal de fer efectiu el dret a l'habitatge en tot el territori de Catalunya, que tots els municipis de més de 3.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte del total d'habitatges existents.

Així doncs, malgrat que Molló es una població inferior a 3000 habitants, per tal que el POUM pugui assolir aquest objectiu de solidaritat urbana, caldrà que del parc d'habitatges principals, quantificat en uns 192 habitatges, **com a mínim 29 haurien de ser habitatges destinats a polítiques socials.** És a dir, com que fins ara no hi ha hagut cap promoció d'habitatge amb protecció oficial, aquest previsió suposarà que, com a

mínim, el 39 % del nous habitatges principals a construir des d'ara haurien d'estar destinats a polítiques socials.

La citada llei defineix els habitatges destinats a polítiques social com a tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció previstes, és a dir, habitatges amb protecció oficial; els habitatges de titularitat pública; els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants; els habitatges cedits a l'administració pública, els habitatges privats de lloguer administrats en xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges d'empreses destinats als seus treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge de protecció oficial i l'habitatge de mercat lliure però que es regeixen per les regles del mercat lliure.

3. Quantificació de les reserves mínimes obligatòries.

3.1 Reserves legals obligatòries.

En el decurs de la tramitació del POUM ha entrat en vigor el Decret-Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DOGC núm. 4990, de 18.10.2007).

L'article 9 del DL modifica l'apartat 3 de l'article 57 del TRLUC relatiu a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, en el sentit següent:

“57.3 Els **plans d'ordenació urbanística municipal** i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la **construcció d'habitatges de protecció pública**, com a mínim, **el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció de règim general i de règim especial i un 10 % d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat”.

La **DT Tercera, apartat 1, del DL 1/2007** estableix que:

“Les noves determinacions relatives a les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 TRLUC (...) en la redacció donada per aquest Decret Llei, s'apliquen als plans d'ordenació urbanística municipal i a les modificacions i revisions d'aquests plans **que no estiguin resolts definitivament a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei**”.

Per tant, les prescripcions que estableix el Decret Llei en matèria d'habitatge són de plena aplicació al POUM de Molló.

L'article 57.3 del TRLUC prescriu l'obligació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al **30 %** del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

A l'efecte del càlcul de les reserves mínimes, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 40.2 del RLUC, és a dir:

- a) Completar el teixit urbà en àmbits que, en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- b) La transformació del model urbanístic preexistent derivada de l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació.
- c) Increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat.

En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en aquests sectors o polígons.

3.2 Sostre residencial de nova implantació.

Si apliquem els criteris legals que s'han transcrit per a la determinació del sostre residencial de nova implantació que resulta de la proposta d'ordenació que fa el POUM de Molló tenim el següent:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Àmbits	Superfície m ²	Edif. Bruta (m ² st/m ² s)	M ² sostre residencial	Habitatges totals (unitats)	Densitat Hab/ha	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hpo (unitats)	Reserva Hco (m ² st)	Reserva H Co (%)	Reserva Hco (unitats)
PAU 1	10.165,78	0,36	3.672,00	30	29,51	734,40	20,00	8	367	10	4
PAU 2	1.873,52	0,32	600,00	7	37,36	180,00	30,00	2	-	-	-
PAU 3	500,00	2,61	1.305,00	12	240	261,00	20,00	3	131	10	1
PAU 4	1.881,71	0,51	962,10	8	42,51	192,42	20,00	3	96	10	1
PAU 5	5.562,94	0,33	1.808,96	15	26,96	361,79	20,00	4	181	10	2
PAU 6	8.230,71	0,35	2.850,00	20	24,30	570,00	20,00	6	285	10	3
PAU 7	4.228,68	0,21	900,00	8	18,92	180,00	20,00	2	90	10	1
PAU 8	4.567,88	0,21	974,00	6	13,14	194,80	20,00	2	97	10	1
PAU 9	6.289,84	0,15	1.650,00	17	27,03	330,00	20,00	4	165	10	2
PAU 10	1.087,15	0,18	200,00	2	18,40			-			
PAU 11	739,67	0,38	280,80	3	40,56	56,16	20,00	1	-	-	-
TOTAL PAU:	45.127,88		15.202,86	128		3060,572		34	1.412		16
Can Gassiot	26.083,77	0,17	4.434,24	38	14,57	886,85	20,00	10	665	15	7
Can Julià	32.781,60	0,22	7.211,95	60	18,30	1.442,39	20,00	16	721	10	8
TOTAL SECTORS	58.865,37		11.646,19	98		2329,238		26	1.386		15
TOTALS:	103.993,25		26.849,05	226		5389,81	20,07	60	2.799	10,42	31

Per tant, el sostre residencial de nova implantació que preveu el POUM de Molló és de **26.849,05 m²**. Així doncs, per tal de complir amb la prescripció de l'article 57.3TRLUC segons la qual els POUM han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al **30 %** de sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

És a dir, dels **26.849,05 m²** de sostre residencial de nova implantació, **5369,81 m²** de sostre s'haurien de reservar per habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i **2684,90 m²**, a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

3.3 Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i localització d'aquestes.

3.3.1 Les directrius legals respecte dels habitatges.

L'article 57.4 del TRLUC estableix que les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

En aquest sentit, l'article 66.4 del RLUC determina que el POUM, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents mitjançant:

- a) La qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística,
- b) La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.

El POUM procedeix a la distribució en el seu àmbit del sòl amb aquest destí, evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i tenint en compte l'adequació de les tipologies edificatòries previstes.

La localització de les reserves per a habitatges amb protecció oficial, com a regla general, ha de ser uniforme per tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, tret que es modifiqui aquest criteri entre d'altres motius per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, o bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatge i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

3.3.2 Les determinacions del POUM.

D'acord amb les directrius transcrites a l'apartat anterior, el POUM de Molló ha fixat les reserves de sòl per a construir habitatges protegits d'acord amb els següents criteris:

a) Tot i que per les dimensions del parc immobiliari de Molló difícilment es produiran concentracions excessives d'habitatges de protecció pública de tal manera que es pogués originar un risc de segregació espacial, s'ha optat per distribuir les reserves de manera uniforme en tots els àmbits de sòl urbà no consolidat (polígons d'actuació urbanística) i en els de sòl urbanitzable delimitat (sectors de plans parcials urbanístics).

b) Les dimensions dels polígons d'actuació urbanística són força reduïdes, ja que les oportunitats que es presenten per actuar en el teixit urbà d'una població de les dimensions de Molló són poques. Per tant, per tal d'assegurar la viabilitat de les diverses actuacions en funció de la seva dimensió s'ha optat per no fixar en aquests àmbits cap reserva del sostre resultant per a la construcció d'habitatge protegit. L'única excepció ha estat la del polígon d'actuació número 1 en què la reserva és del 100 % del sostre resultant ja que és un àmbit on es preveu la intervenció pública de l'administració per mitjà del sistema d'actuació de l'expropiació. Aquest polígon, per les seves reduïdes dimensions i per la seva situació en continuïtat amb el teixit urbà existent, no comporta cap risc de segregació espacial.

c) En els sectors de sòl urbanitzable s'ha establert una reserva uniforme del **30** % del sostre resultant amb destinació a la construcció d'habitatge protegit. A diferència dels polígons d'actuació, en aquests casos es tracta d'actuacions de dimensions més importants i en les quals l'estudi econòmic que acompanya el POUM acredita la seva viabilitat econòmica coexistint l'habitatge de renda lliure i el de protegida en els percentatges indicats.

d) En tots els casos on s'ha previst la reserva coexisteixen en el territori els habitatges amb protecció oficial amb els de renda lliure.

e) En qualsevol cas, serà en el procés de reparcel·lació que l'administració actuant podrà optar entre rebre el sòl amb aprofitament proporcionalment a les diferents qualificacions de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública; o rebre el sòl qualificat amb aquest destí.

f) Pel que fa a les modalitats dels habitatges amb protecció oficial, aquesta es decidirà en el moment de dur-se a terme cada promoció en funció dels usuaris finals als quals vagi destinada. En tot cas, els que es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial ho seran els destinats a la venda, de règim general i de règim especial, i els que es qualifiquin amb protecció oficial destinats a lloguer de renda bàsica, en coherència amb el que disposa l'article 6.5 del decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

La quantificació i localització d'aquestes reserves és la que es reflecteix en aquest quadre i en el corresponent plànol normatiu d'ordenació que s'incorpora a la documentació gràfica.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Àmbits	Superfície m ²	M ² sostre residencial	Habitatges totals (unitats)	Reserva Hpo (m ² st)	Reserva Hpo (%)	Reserva Hco (m ² st)	Reserva H Co (%)
PAU 1	10.165,78	3.672,00	30	734,40	20,00	367	10
PAU 2	1.873,52	600,00	7	180,00	30,00	-	-
PAU 3	500,00	1.305,00	12	261,00	20,00	131	10
PAU 4	1.881,71	962,10	8	192,42	20,00	96	10
PAU 5	5.562,94	1.808,96	15	361,79	20,00	181	10
PAU 6	8.230,71	2.850,00	20	570,00	20,00	285	10
PAU 7	4.228,68	900,00	8	180,00	20,00	90	10
PAU 8	4.567,88	974,00	6	194,80	20,00	97	10
PAU 9	6.289,84	1.650,00	17	330,00	20,00	165	10
PAU 10	1.087,15	200,00	2				
PAU 11	739,67	280,80	3	56,16	20,00	-	-
TOTAL PAU:	45.127,88	15.202,86	128	3060,572		1.412	
Can Gassiot	26.083,77	4.434,24	38	886,85	20,00	665	15
Can Julià	32.781,60	7.211,95	60	1.442,39	20,00	721	10
TOTAL SECTORS	58.865,37	11.646,19	98	2329,238		1.386	
TOTALS:	103.993,25	26.849,05	226	5389,81	20,07	2.799	10,42

El sostre residencial de nova implantació que preveu el POUM de Molló és de **26.849,05 m²**. Així doncs, per tal de complir amb la prescripció de l'article 57.3TRLUC segons la qual els POUM han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al **30 %** de sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

És a dir, dels **26.849,05 m²** de sostre residencial de nova implantació, **5369,81 m²** de sostre s'haurien de reservar per habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i **2684,90 m²**, a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Tal com es justifica en el quadre precedent, el POUM reserva per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial **5389,81 m² de sostre** (20,07 % del total); i **2799 m²** per a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (el 10,42 % del total).

Per tant doncs, el POUM compleix amb les reserves mínimes legals que prescriu la vigent legislació urbanística i les distribueix de manera uniforme, evitat la seva concentració excessiva per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

4. Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.

El sòl per a la construcció d'habitatge de promoció pública s'obtindrà, tant en el sòl urbà no consolidat com en el sòl urbanitzable delimitat, per l'exigència del compliment del deure de cessió gratuïta de sòl amb aprofitament a l'administració que tenen tant els propietaris de sòl urbà no consolidat (art. 43.1 TRLUC); com els de sòl urbanitzable delimitat (art. 45.1a TRLUC).

Això en el cas que la promoció de la construcció d'habitatge protegit sigui d'iniciativa pública. No es pot oblidar que és en el procés de reparcel·lació que l'administració actuant ha de fixar l'emplaçament de sòl amb aprofitament urbanístic i que, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació. En tot cas, si la promoció és pública, el sòl s'obtindrà per cessió gratuïta i obligatòria dels seus propietaris en compliment dels deures legals que com a tals tenen.

5. Previsió d'habitatges dotacionals públics.

El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

En el cas de Molló, pels pocs recursos econòmics i personals de què disposa l'Ajuntament, els serveis assistencials es garanteixen per mitjà d'altres institucions supramunicipals. Per tant, no es veu la necessitat de reservar aquest tipus de sistema urbanístic ja que excedeixen de les possibilitats de l'Ajuntament de Molló per posar-lo en funcionament i gestionar-los; i ara per ara ja estan garantits per les altres administracions territorials, d'aquí que el planejament general no el prevegi.

Quant a les necessitats d'emancipació, almenys pel que fa a l'habitatge, ja estan previstes per mitjà de les reserves per a la construcció d'habitatge protegit amb destí als col·lectius que tenen dificultats per accedir a l'oferta d'habitatge, en especial els joves amb necessitats d'emancipació. Per tant, com que les seves necessitats ja estan ateses amb la qualificació de sòl destinat a la construcció d'habitatge protegit no cal preveure la definició del sistema d'habitatge dotacional públic.

6. Previsions temporals per a l'inici i acabament de la construcció dels habitatges protegits.

Com a criteri general, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en els polígons d'actuació urbanística o en sectors de sòl urbanitzable

delimitat no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar; i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

7. Necessitats de reallotjament.

En l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual. En el cas del POUM de Molló però no s'origina l'obligació de fer efectiu aquest dret ja que no hi ha cap de les actuacions previstes que comporti l'extinció, per incompatibilitat amb el planejament, d'habitatges que constitueixin la residència habitual de cap persona determinada. Per tant, no s'han de preveure necessitats de reallotjament amb la posada a disposició de ningú d'habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública.

8. Necessitats d'equipaments comunitaris.

L'anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris així com de les previsions del POUM respecte d'aquest així com del seu emplaçament han estat exposades i justificades a bastament en l'apartat 5.3.3 b) d'aquesta memòria, al qual ens remetem íntegrament per evitar repeticions innecessàries.

9. Impacte del planejament en determinats col·lectius.

L'article 69.5 del RLUC estableix que també ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte de determinats col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objectiu que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones, així com afavorir altres col·lectius mereixedors de protecció.

L'urbanisme com a tal és una branca del coneixement que estudia l'assentament de la població en l'espai amb la finalitat de millorar-ne la seva qualitat de vida. El POUM de Molló, com a peça central al voltant de la qual gira l'activitat urbanística del municipi, és innocu en quant a la incidència de l'ordenació que proposa en la situació originària entre homes i dones, així com pel que fa a l'ús dels sistemes urbanístics per raó del gènere. Els espais lliures i zones verdes, les xarxes de comunicacions i els equipaments comunitaris estan al servei de les persones, amb independència del seu sexe, per la qual cosa no es produeix per aquest motiu cap discriminació per raó de gènere motivada pel planejament.

Els conflictes de gènere tenen el seu origen en determinats rols i pautes de comportaments socials i culturals en les relacions entre les persones més que no pas en

les seves relacions amb la utilització dels sistemes urbanístics com a tals. És a l'administració a qui correspongui la gestió dels sistemes urbanístics (especialment els espais lliures, zones verdes i equipaments comunitaris) que el planejament forneix que haurà de regular-ne el seu ús, fent-ne una discriminació –positiva o negativa- en favor de determinats col·lectius als quals es vulgui protegir o potenciar. En aquest sentit, el POUM no pot ser sinó neutre, ja que a aquests efectes l'ordenació que proposa està pensada més en les persones com a tals més que no pas en els col·lectius de gènere en què s'organitza i relaciona una determinada societat.

En qualsevol cas, l'impacte que tindrà el planejament un cop executades les seves previsions consistirà bàsicament en una important millora de la dotació d'equipaments comunitaris, d'espais lliures i zones verdes; en la important millora de la xarxa viària i de les àrees d'aparcaments; així com de la reserva de sòl per a la promoció d'habitatge protegit; les quals de ben segur revertiran en la millora de la qualitat de vida i de benestar col·lectiu de totes les persones que viuen a Molló, en especial els joves, que tindran l'oportunitat d'accedir a una àmplia oferta d'habitatge protegit, tal com preveuen les determinacions del POUM en aquest sentit. Per tant, l'impacte del planejament revertirà en benefici de tota la població sense que de l'ordenació que en resulta s'originin discriminacions per raó de gènere ni s'empitjori la situació de partida de cap col·lectiu determinat.

III. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS.

El catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal determina els béns immobles, singulars o de conjunt, que són objecte de protecció per raó de llurs valors arquitectònics, arqueològics, geològics o, en general, culturals.

En el cas del POUM de Molló s'ha optat per ser restrictius i incloure només els béns protegits en aplicació de la legislació sectorial. Així, d'acord amb la informació prèvia facilitada per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, s'han inclòs els edificis i llocs que consten a l'inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya, entre els quals sobresurt l'església de Santa Cecília, declarada bé cultural d'interès nacional; i els jaciments arqueològics que es relacionen a l'inventari arqueològic i paleontològic de Catalunya, per tal de garantir-ne la seva conservació i per a un millor coneixement de les persones afectades.

En aquests casos, per tal d'assegurar l'adequada protecció d'aquest patrimoni cultural s'ha previst en les normes urbanístiques del planejament, pel cas dels elements del patrimoni arqueològic, l'obligació de comunicar a la Direcció General del Patrimoni Cultural (Àrea de Coneixement i Recerca) qualsevol obra o intervenció que es pretengui realitzar en el lloc que apareix detallat a la carta arqueològica. Igualment, en el procediment de concessió de les corresponents llicències, s'ha previst la sol·licitud als promotors d'un informe d'un professional especialitzat relatiu a la incidència que la intervenció pot tenir en les restes arqueològiques.

La identificació física i jurídica necessària dels béns, el grau de protecció al qual estan subjectes i el tipus d'intervencions o actuacions possibles són els que consten en les fixes que, per a cadascun d'ells, s'insereixen a continuació.

Tret dels béns protegits d'acord amb la legislació sectorial, no s'ha considerat necessari establir un catàleg diferenciat per la resta del patrimoni arquitectònic, ja que en les normes urbanístiques del planejament específiques per a cada zona es preveuen condicions estètiques i ambientals de directa aplicació que han de garantir la preservació dels valors arquitectònics d'interès dels immobles, en especial els que es troben situats al nucli de Molló. També cal tenir en compte que tot el patrimoni arquitectònic i cultural que suposen les masies i cases rurals disseminades pel terme municipal han estat objecte de tractament específic per mitjà del pla especial del catàleg en què s'identifiquen les que són susceptibles de reconstrucció i rehabilitació i els criteris arquitectònics i paisatgístics per fer-ho. El POUM incorpora aquest catàleg i en fa remissió íntegra a les seves determinacions.

En qualsevol cas, el POUM preveu expressament que, si temps a venir l'Ajuntament vol ampliar el catàleg de béns i els criteris d'intervenció sobre aquest, es pot promoure la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural del municipi amb aquest objectiu.



Generalitat de Catalunya

Departament de Cultura

Direcció General del Patrimoni Cultural

Àrea de Coneixement i Recerca

INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE CATALUNYA

Molló (Ripollès)



Dades de l'element:	166
Nom:	ESGLÉSIA DE SANTA CECÍLIA
Municipi:	Molló
Comarca:	Ripollès
Adreça:	C/ Església, 9
Coordenades UTM:	451101 / 4688877
Accés:	Fàcil
Època/ques:	XI XII
Estil/s:	Romànic
Conservació:	
Global:	Bo
Entorn immediat:	Bo
Entorn proper:	Bo
Sectors:	Estructures portants - Bo Façanes - Bo Acabats interiors - Bo Cobertes - Bo
Materials:	Pedra desbastada Morter Teula àrab
Ús original:	Culte - Parròquia
Ús actual:	Culte - Parròquia
Protecció:	BCIN - Monument històric, Núm. Registre: 155 - MH // Registre estatal: R-I-51-4370 (Ordre 13/06/1979, BOE 10/08/1979)
Descripció:	<p>L'església de Santa Cecília de Molló, situada al sector SE de la població, és una notable mostra del romànic pirinenc.</p> <p>És una església d'una sola nau, capçada a llevant per un absis semicircular, molt desenvolupat, més estret que l'amplada de la nau. Aquesta és coberta amb volta apuntada, amb tres arcs torals reforçats per contraforts visibles a l'exterior. A la capçalera té dues capelles rectangulars poc profundes, com un incipient creuer, que es manifesten a l'exterior amb un mur més sortint que la nau. Aquestes capelles tenen unes finestres de doble esqueixada i l'absis en té una d'allargada, ornada per dues arquivoltes sostingudes per dues columnetes amb capitells decorats amb motius vegetals i figures antropomorfes.</p> <p>A l'interior, el presbiteri és reforçat amb un fris ornamental de mènsules i dents de serra, i l'absis acaba a l'exterior amb un fris sostingut per mènsules.</p> <p>A l'extrem ponentí del mur de la part meridional, s'obre la portada, severa i elegant, que fou dissenyada formant un conjunt un xic sobresortint del mur i que s'acaba en un fris esculpit i petites</p>



Dades del jaciment: 6909

Nom/s: BAUMES DEL BORRASSER

COVES DE MOLLÓ

Municipi: Molló

Comarca: Ripollès

Coordenades UTM: 451543,702015127 / 4688853,42400637

Accés: Fàcil

Context: Explotació agropecuària

Des de Camprodon i abans d'entrar al nucli rural de Molló, s'agafa un trencant a mà dreta (hostal François) que baixa al riu Ritort. Les coves es troben entre els molins de Can Fumat (Nord) i del Coronel (Sud).

Tipus: Cova natural

Cronologia: -1800 / -650 Bronze /
400 / 1492 Medieval /

Estat conservació: Bo

Descripció:

Sota el nom de "Baumes del Borrasser" s'agrupen cinc obertures a diferents nivells a la base d'un petit cingle, a pocs metres de la dreta hidrogràfica del riu Ritort. La més inferior d'aquestes boques (que, a la vegada, és la que presenta major interès arqueològic) està excavada només a 2 metres sobre el tàlveg fluvial, separada de la superior per 7,5 metres.

La boca de dimensions més grans és la que, per les seves característiques, presenta una major potencialitat arqueològica. A partir d'aquesta s'accedeix a un sistema superior de gateres i passadissos que desemboquen, a la vegada, a d'altres boques d'obertura.

L'any 1987, un arqueòleg de la comarca hi practicà diverses cates de prospecció que donaren com a resultat material ceràmic medieval (a l'entrada) i del Bronze (gateres).

Segons l'equip realitzador de la Carta Arqueològica, caldria considerar la possibilitat d'ampliar aquestes prospeccions, donades les dimensions de la cavitat i la seva ubicació, davant de prats a solell i a prop del riu, a més del tipus de sòl (sediments sobre la roca mare).

No existeixen altres dades sobre possibles intervencions o expoliacions efectuades en aquest indret, però segurament han existit, donada la proximitat amb el poble de Molló i les cases veïnes, la facilitat d'accés i el fet de ser àmpliament conegudes a tota la zona.

Notes:

Llorenç Birba, de Camprodon, conserva una fotografia dels anys 1960 d'un possible gravat a la roca en una de les parets de la boca principal del conjunt de Can Borrasser. Aquest gravat sembla representar un arc (o mitja circumferència) amb un eix transversal (possible fletxa), i se situa a una alçada d'uns 2 metres del sòl actual. L'equip realitzador de la Carta Arqueològica, en la seva visita a la cavitat, no l'observà i es limità a fer-ne esment.



Generalitat de Catalunya

Departament de Cultura

Direcció General del Patrimoni Cultural

Àrea de Coneixement i Recerca

INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC DE CATALUNYA

**Molló
Ripollès**



Dades de l'element: 3995

Nom: PONT DEL CORONEL
Pont de Can Plaga

Municipi: Molló

Comarca: Ripollès

Situació: Sobre el Ritort prop del Molí del Coronel

Estil/s: Obra popular

Conservació:

Global: Bo

Materials: Pedra desbastada

Ús original: Espais de comunicació - Pont

Ús actual: Espais de comunicació - Pont

Descripció: Pont d'un sol arc, fet de pedra, amb part superior plana. Es troba sobre el riu Ritort, afluent esquerre del Ter. Forma un conjunt amb la vella casa del molí de Can Plaga.

Notícies històriques:



Dades de l'element: 3994
Nom: PONT DEL MOLÍ FUMAT
Municipi: Molló
Comarca: Ripollès
Adreça: Prop del Molí Fumat.
Situació: Sobre el Ritort prop del Molí Fumat
Coordenades UTM: 451605 / 4688857
Estil/s: Obra popular
Conservació:
Global: Bo
Materials: Pedra desbastada
Ús original: Espais de comunicació - Pont
Ús actual: Espais de comunicació - Pont
Descripció: El pont del Molí Fumat és fet tot de pedra, amb una sola obertura d'arc de catenària i té baranes, també de pedra. Es troba a l'antic camí que portava al molí, sobre el Ritort, afluent esquerre del Ter.



Dades de l'element: 3993

Nom: PONT D'ESPINAVELL
Pont de Sant Benet

Municipi: Molló

Agregat: Espinavell

Comarca: Ripollès

Adreça: Sota el nucli d'Espinavell.

Situació: Sobre el riu Ritort abans d'entrar al veïnat d'Espinavell

Coordenades UTM: 450547 / 4691782

Època/ques: XX

Estil/s: Obra popular

Conservació:

Global: Bo

Materials: Formigó
Pedra
Ferro

Ús original: Espais de comunicació - Pont

Ús actual: Espais de comunicació - Pont

Descripció: Aquest pont és d'una sola obertura recte, modificat i engrandit en dues ocasions. Es troba sobre el riu Ritort, afluent dret del Ter.



Dades de l'element: 32781

Nom: ESGLÉSIA DE SANT SEBASTIÀ

Municipi: Molló

Comarca: Ripollès

Adreça: C/ Sant Sebastià, 31

Coordenades UTM: 451039 / 4688666

Accés: Fàcil

Època/ques: XVII - XVIII

Estil/s: Obra popular

Conservació:

Global: Bo

Entorn immediat: Bo

Entorn proper: Bo

Materials: Pedra

Morter

Teula

Ús original: Culte - Sufragània

Ús actual: Culte - Sufragània

Descripció: A l'entrada del poble trobem Sant Sebastià, una petita capella amb coberta a dues aigües i un petit campanar de torre. La porta d'entrada és d'arc de mig punt adovellada, a un costat es veu una finestra rectangular amb reixa i a la part superior un ull de bou. L'absis està cobert amb volta d'aresta.

Notícies històriques: Aquesta església va ser erigida a Sant Salvador per haver salvat Molló de la pesta que va assolir Europa a l'Edat Mitjana.

Intervencions: Restauració / 1985



Dades de l'element:	3992
Nom:	ESGLÉSIA DE LA MARE DE DÉU DE LES NEUS
Municipi:	Molló
Agregat:	Espinavell
Comarca:	Ripollès
Coordenades UTM:	450636 / 4692126
Accés:	Fàcil
Època/ques:	XVII
Estil/s:	Obra popular
Conservació:	
Global:	Bo
Sectors:	Acabats interiors - Bo Cobertes - Bo Estructures portants - Bo Forjats/voltes - Bo Façanes - Mitjà
Materials:	Morter Pedra desbastada Arrebossat Fusta
Ús original:	Culte - Sufragània
Ús actual:	Culte - Sufragània
Descripció:	<p>Església amb planta de creu llatina, amb capelles laterals i absis semicircular en la part central de la nau. Hi ha un arc en el que descansen els cabirons de la teulada, formada per bigues de fusta i teules àrabs, de tipologia a dues vessants. Té adossat un campanar quadrat amb grans obertures per les campanes i teulada a quatre vessants. Hi queden restes d'una esfera de rellotge, la maquinària del qual ha desaparegut. La façana és arrebossada i sobre la part dreta hi ha una meridiana solar.</p> <p>L'interior ha estat molt transformat recentment per una dissortada restauració.</p>
Notícies històriques:	<p>L'església es va construir al acabar-se el segle XVII, en un estil molt rústic i popular, si bé l'interior va ésser decorat amb falses voltes de maó, tot arrebossat i potser decorat. De tot això no queda res degut a una recent restauració feta per l'arquitecte Joan Maria de Ribot. Igualment passa en les dues capelles laterals, avui dia desaparegudes, que s'han convertit en dos espais dins de l'església sense cap funció.</p>
Bibliografia:	TORRAS, Cèsar August / Pirineo Català. Guia Itinerari. Comarca de Camprodón. / Barcelona., 1923



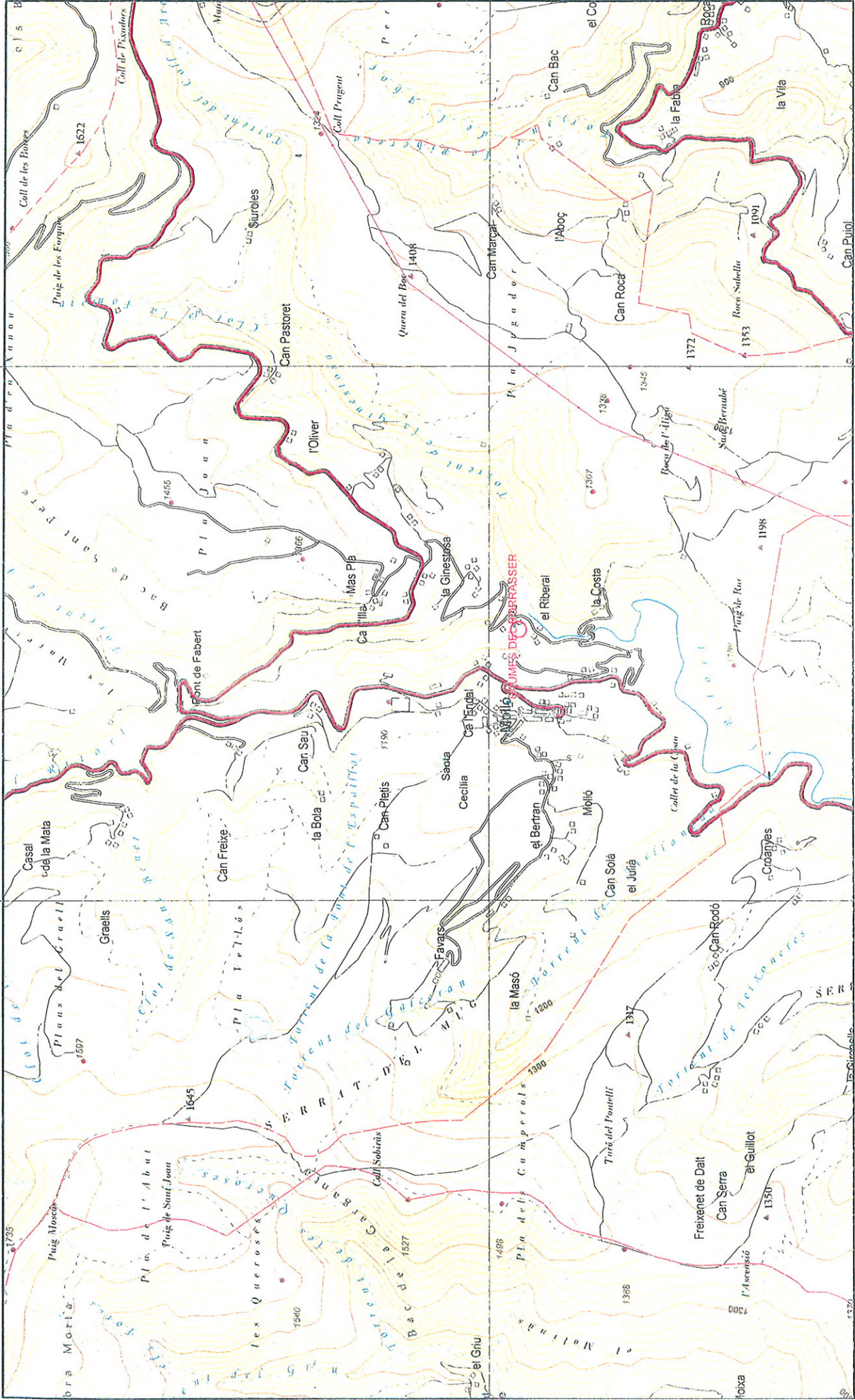
mènsoles -que representen els set pecats capitals- sobre dents de serra, tot sota un petit ràfec en terrat o guardapols. La porta és accessible per sis graons, i és formada per arquivoltes llises en degradació. El timpà també és llis. La porta té unes ferramentes de tipus romànic, còpia de les primitives que es van perdre, però conserva l'antic forrellat que figura una serp.

Destaca l'esvelta torre campanar, adossada al mur N, que té la base del segle XI fins a l'altura de la teulada de l'església actual, i quatre pisos superiors del segle XII, que resulten una mica petits de mides en comparació amb el volum considerable de l'església, cosa que n'accentua l'esveltesa. Fou restaurat el 1952 i se li llevà l'acabament emmerletat que li era impropï. Té un joc de lesenes i arcuacions llombardes i un fris dentat que marquen els diferents pisos, i dues finestres rodones bessones o ulls de bou sota la teulada.

Notícies històriques: La parròquia de Molló o "Mollione" surt documentada l'any 936. Pertanyia inicialment a la diòcesi de Girona i era de domini comtal. Ja entrat el segle XI es va començar a aixecar un nou campanar, la base del qual fou aprofitada en construir l'església actual, avançant el segle XII. L'any 1141, el monestir de Ripoll que ja tenia dominis en el lloc, va obtenir la possessió total del terme, i a partir del 1144 la possessió de la parròquia i dels seus drets per cessió del bisbe de Girona. Aquesta possessió fou confirmada al monestir de Santa maria de Ripoll per una butlla del papa Alexandre III, del 1167. Pocs anys després es devia començar la construcció de l'església actual. Des del 1952, ha estat objecte d'obres de neteja exterior, i se li han construït uns murs de contenció als sectors meridional i de llevant.

Bibliografia: Catalunya Romànica. Ripollès / Enciclopèdia Catalana / Barcelona, 1987
Els Castells Catalans / Rafael Dalmau Ed. / Barcelona, 1976
BIRBA, LI. / La vall de Camprodon. / Barcelona, 1972

Documentació: Arxiu Gavin, Inventari d'esglési , Girona



aumes del Borrasser
 i: Molló
 a: Ripollès
 1:30000

IV. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.

4.1 Agenda de les actuacions.

A) Determinacions legals.

Entre les determinacions de caràcter general que ha de contenir el POUM hi ha la d'establir, per mitjà de l'agenda, les previsions temporals relatives a l'execució de les seves determinacions.

En aquest sentit, com que el pla d'ordenació urbanística municipal de Molló no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal en la seva documentació, correspon a l'agenda establir les previsions temporals relatives a:

- a) L'execució de les determinacions del POUM i, concretament, regular els terminis d'inici o finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable; i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.
- b) Establir els terminis per a l'edificació.
- c) Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat i establir, si escau, una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys.
- d) L'agenda s'actualitza cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el Butlletí Oficial corresponent i s'ha de comunicar a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent.

B) Previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM.

La programació ha de determinar, de conformitat, si s'escau, amb els plans territorials parcials o amb els plans directores urbanístics, la graduació temporal i espacial del desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable que tinguin per objecte la implantació de creixements residencials.

En absència de plans territorials parcials o de planejament director urbanístic que hi faci incidència és el propi POUM que, a través de l'agenda de les actuacions, estableix una estratègia de desenvolupament urbà en funció de les prioritats del municipi en aquest sentit. Val a dir que, a aquests efectes, es poden establir condicions temporals per a la formulació o execució dels plans parcials urbanístics corresponents vinculades al grau d'execució dels plans derivats anteriorment aprovats, així com en funció de la dimensió relativa del sector respecte al conjunt del sòl urbà i urbanitzable en curs d'execució al municipi

El POUM de Molló estableix un límit temporal de 12 anys (2 sexenis) al qual es refereixen les seves previsions, a partir del qual es podrà procedir a la seva revisió. En conseqüència ha classificat les actuacions previstes en sòl urbà no consolidat –polígons d'actuació urbanística- i en sòl urbanitzable delimitat –plans parcials urbanístics- segons la importància que tenien per al desenvolupament urbà del municipi, en coherència amb els objectius que s'expliciten en la fitxa de cadascuna de les actuacions. En funció d'aquest criteri les ha dividit en les que són **prioritàries** o vénen condicionades pel grau d'execució d'altres actuacions, i per tant s'han de dur a terme durant el primer sexenni de vigència del pla; i les que **no són prioritàries** (si bé són necessàries) i que es podran dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexenis de vigència del POUM. Un altre factor que s'ha tingut en compte ha estat el de tenir en consideració si dins de l'àmbit a desenvolupar hi havia construccions i usos incompatibles amb el planejament. En aquests casos, s'ha intentat compatibilitzar el règim transitori de les edificacions i usos preexistents amb el calendari d'execució de les seves previsions.

Les **actuacions prioritàries** i que, per tant, s'han de dur a terme durant EL PRIMER SEXENNI de vigència del POUM són les següents:

- **En sòl urbà no consolidat**, la reparcel·lació, urbanització i edificació:
 - Del polígon d'actuació urbanística **número 1**, d'iniciativa privada i per compensació bàsica, per tal de:
 - Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una important àrea d'aparcament per a vehicles paral·lela a la carretera C-38, just a l'entrada de la vila, per tal de fomentar l'accés peatonal al nucli i evitar els col·lapses per falta de zones d'aparcament.
 - Obtenir, com a sòl reservat per a sistemes urbanístics, una petita porció de sòl reservat per a serveis tècnics, en un lloc cèntric i de fàcil accés.
 - Dur a terme, en l'extrem de ponent, d'una actuació urbanística integrada amb l'objectiu de completar el teixit urbà en un àmbit que no havia estat objecte prèviament de transformació urbanística; així com la creació de nous sistemes de comunicacions (vialitat) que connectin, per ponent del nucli, la plaça de la font vella amb el nou sector de sòl urbanitzable del Mas Julià.

- Del polígon d'actuació urbanística **número 6**, d'iniciativa pública i per cooperació, per tal:
 - La transformació del model urbanístic preexistent, amb l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nova vialitat, que connectarà per llevant la plaça de la Font Vella amb el vial de circumval·lació del sector del Mas Julià, amb l'establiment de nous criteris d'ordenació de l'edificació resultant.
 - La creació d'una nova façana urbana, arran de l'obertura del nou vial paral·lel al clot de la Font Vella, juxtaposada a les façanes posteriors dels edificis que afronten al carrer de la font Vella i al carrer de Sant Sebastià.
 - Completar, amb l'obtenció del sòl reservat per a sistemes urbanístics i el costejament de la seva urbanització, l'estructura urbana i el teixit urbà d'un àmbit que no havia estat mai objecte de transformació urbanística, ja que sempre havia tingut la consideració de façanes posteriors. Ara passen a façanes alineades al nou vial.
 - *Completar el darrer tram del vial de circumval·lació del nucli, que resoldrà un dels punts crítics de la mobilitat com és el trànsit pel carrer de la Font Vella.
- **En els sectors de sòl urbanitzable**, la reparcel·lació, urbanització i edificació:
- Del sector de sòl urbanitzable delimitat de **Can Julià**, d'iniciativa privada i per compensació bàsica, per tal de:
 - Ordenar el creixement del *continuum urbà* en direcció al sud en continuïtat amb els teixits urbans existents, estructurant-lo al voltant de la nova via de circumval·lació del nucli, que parteix de la prolongació del carrer de Solà Morales en direcció sud.
 - Estructurar la mobilitat d'accés als sectors del Mas Gassiot i del Camí de Favars, així com la del nou àmbit del clot de la Font Vella per mitjà d'una via de circumval·lació del nucli urbà, salvant els punt crítics del carrer de la Font Vella.
 - Aconseguir de dur a terme una actuació de promoció d'habitatge protegit en els terrenys provinents de la cessió de sòls amb aprofitament com a conseqüència dels deures legals de les persones propietàries del sector.

En tots aquests casos, en tractar-se d'actuacions prioritàries, les que s'han de promoure a iniciativa privada, passats els tres primers anys de vigència del POUM sense que s'hagi presentat a tràmit el projecte de reparcel·lació, l'Ajuntament de Molló podrà instar la modificació del sistema o de la modalitat per un dels d'iniciativa pública (expropiació o

reparcel·lació per cooperació) per mitjà del procediment que es determina a l'article 113 TRLUC, amb l'objectiu de completar el sexenni amb les actuacions executades.

Les **actuacions no prioritàries** són la resta de polígons d'actuació; el sector de sòl urbanitzable de Mas Gassiot (II); i el pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable de "Les Bernedes".

En el cas dels **polígons d'actuació urbanística**, com que ni són actuacions prioritàries ni vénen condicionats pel grau d'execució de cap altra actuació, el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. Tanmateix, un cop arribats als primers tres anys del segon sexenni, sense que s'hagin presentat a tràmit els corresponents projectes de reparcel·lació, l'Ajuntament de Molló podrà instar la modificació del sistema o de la modalitat per un dels d'iniciativa pública (expropiació o reparcel·lació per cooperació) per mitjà del procediment que es determina a l'article 113 TRLUC, amb l'objectiu de completar el segon sexenni amb les actuacions executades.

En el cas del **sector** de Mas Gassiot (II) si bé no es tracta d'actuacions prioritàries, com totes les altres són necessàries. En aquests casos però, a diferència dels polígons anteriors, sí que vénen condicionats pel grau d'execució d'altres actuacions.

Així, pel sector del Mas Gassiot (II) s'estableix que serà requisit per a la seva formulació i execució que s'hagi executat íntegrament la urbanització i l'edificació del sector del Mas Gassiot inicial, del qual aquest nou sector és una ampliació. Fins que aquesta no s'hagi executat completament no es podrà iniciar cap actuació de desenvolupament d'aquest sector.

En qualsevol cas, l'agenda i, per tant, aquestes prioritats, es poden actualitzar i reconsiderar cada sis anys des de l'entrada en vigor del planejament per acord del Ple de l'Ajuntament.

C) Terminis per a l'edificació.

El termini per a l'edificació dels terrenys s'estableix de manera general en 2 anys des que la parcel·la tingui legalment la condició de solar; i de 3 anys per a la finalització completa de les obres d'edificació i, si és el cas, d'urbanització simultànies; des de la data d'atorgament de la llicència d'obres o, si és el cas, des de la data d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

D) Iniciativa per a la promoció del planejament.

En funció de les necessitats del municipi, dels mitjans econòmico-financers, humans i materials, i de la col·laboració de la iniciativa privada, es considera que en aquest context socioeconòmic el més convenient és que, com a criteri general, sigui la iniciativa privada que assumeixi la promoció del planejament derivat i l'impuls de l'execució urbanística. Només com a excepció en casos en què hi concorren circumstàncies especials, com és el cas del polígon d'actuació urbanística número 6, degut a la fragmentació de

l'estructura de la propietat, s'ha considerat necessari establir la reserva per a la iniciativa pública.

En qualsevol cas, exhaurits els terminis que es preveuen, s'estableix la possibilitat que l'Ajuntament es subrogui en la iniciativa dels particulars, si aquests s'inhibeixen de la promoció del planejament i de l'execució urbanística d'aquest, amb l'objectiu de completar la programació del POUM en l'horitzó temporal de 12 anys al qual es refereixen les seves previsions.

4.2 Avaluació econòmica i financera.

En aquest apartat es pretén posar de manifest la viabilitat global de les propostes del pla en el context polític i econòmic del municipi. El POUM és un document durador que amb tota probabilitat passarà per diverses fases del cicle econòmic, per tant, aquest estudi no pot ser una proposta de finançament concret de les actuacions i desenvolupaments del pla, sinó una comprovació que hi ha una certa correspondència entre els objectius del pla i els mitjans econòmics previsibles.

Per tant, a continuació s'insereix una fitxa per cadascuna de les actuacions previstes en desplegament del POUM en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat que conté l'estimació del cost de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla. En tots els casos s'acaba demostrant i conclouent en què, des del punt de vista del rendiment econòmic, el pla és factible.

poligon d'actuació urbanística PAU 1superfície total del sector (m² sòl) 10.165,78 100%

sòl públic		m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures	(1,132,10+2,783,12)	3.915,22	39%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)	(1,856,70+831,18)	2.687,88	26%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica		154,48	2%	
totals		6.757,58		

sòl d'aprofitament privat		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre	%
zones		m ² s	m ² st/m ² s		m2s		
		3.408,20					
Régim lliure	70%			17	2.570,40	70%	
HPO	20%			9	734,40	20%	
Habitatge concertat	10%			4	367,20	10%	
totals		3.408,20		30	3.672,00	100%	

resum							
sòl públic		6.757,58					66,47%
sòl d'aprofitament privat		3.408,20					33,53%
sostres i densitats							
sostre total del sector					3.672,00		
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat							
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector			0,36				
densitat (habitatges/ha)							
núm màxim d'habitatges							

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial	751,00 euros/m ² sostre
cost urbanització vials	90,00 euros/m ² sòl
cost urbanització zones verdes	21,00/30,00 euros/m ² sòl
altres infraestructures	
.- ponts	
.- soterrament de línies	
.- endegament de cursos d'aigua	
.- canalització de cursos d'aigua	

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 3672,00 m ² s	2.757.672,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	2687,88 m ² x 90 €	241.909,20 €
.- espais lliures	3915,22 m ² x 21 €	82.219,62 €
.- altres	5%	16.206,44 €
.- benefici industrial	15%	51.050,29 €
totals		391.385,55 €
despeses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		299.746,96 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		459.612,00 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + BP.)		1.150.744,51 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		1.606.927,49 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		158,07 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
459.612,00 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 2superfície total del sector (m² sòl) 1.873,52 100%

sòl públic			
	m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures	313,52	17%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics		0%	
vialitat (propi del sector)	63,64	3%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica		0%	
totals	377,16		

sòl d'aprofitament privat							
zones		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre	%
		m ² s	m ² st/m ² s		m2s		
		1.496,36					
Régim lliure	90%			5	420,00	90%	
Habitatge concertat	10%			2	180,00	10%	
totals		1.496,36		7	600,00	100	

resum			
sòl públic		377,16	20,13%
sòl d'aprofitament privat		1.496,36	79,87%
sostres i densitats			
sostre total del sector			600,00
edi. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat			
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector		0,32	
densitat (habitatges/ha)			
núm màxim d'habitatges			

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 1260,00 m ² s	450.600,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	63,64 m ² X 90 €	5.727,60 €
.- espais lliures	313,52 m ² X 21 €	6.583,92 €
.- altres	5%	615,58 €
.- benefici industrial	15%	1.939,06 €
totals		14.866,16 €
despreses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		48.978,26 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		75.100,00 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		138.944,42 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		311.655,58 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		166,35 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
75.100,00 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 3

Sup. Total	500 m ²
------------	--------------------

segons normativa

parcel·la mínima edificabilitat PB+2PP	500m ² 1m ² sost./1m ² sòl	500m ² 500m ² sost
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

proposta

sostre edificabilitat PB+2PP	2,60 m ² sost./1m ² sòl	1,304,85 m ² sost
------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------

diferència edificabilitat	(1304,85 m ² sost - 500 m ² sost)	804,85 m ² sost
---------------------------	---------------------------------------------------------	----------------------------

sòl	aprofitament públic	60,12 m ²
	aprofitament privat	374,83 m ²

sostre	aprofitament públic	180,36 m ² sost
	aprofitament privat	1,124,49 m ² sost

Objectiu:	La cessió a l'ajuntament de parcel·la edificable per a la construcció de dos habitatges en règim de renda lliure
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

cessions

sòl	zona verda	65,05 m ²
	parcel·les edificables	60,12 m ²

poligon d'actuació urbanística PAU 4superfície total del sector (m² sòl) 1.881,72 100%

sòl públic		m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures			0%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)		307,65	16%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		307,65		

sòl d'aprofitament privat							
zones							
		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre	%
		m ² s	m ² st/m ² s		m2s		
		1.574,07	0,60				
Régim lliure	70%			5	865,89	90%	
HPO	20%			2	192,42	20%	
Habitatge concertat	10%			1	96,21	10%	
totals		1.574,07		8	962,10	100%	

resum							
sòl públic		307,65					16,35%
sòl d'aprofitament privat		1.574,07					83,65%
sostres i densitats							
sostre total del sector					962,10		
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat							
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector			0,51				
densitat (habitatges/ha)							
nùm màxim d'habitatges							

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 783,62 m ² s	722.537,10 €
costos d'urbanització		
.- vials	307,65 m ² x 90 €/m ²	27.688,50 €
.- espais lliures		- €
.- altres	5%	1.384,43 €
.- benefici industrial	15%	4.360,94 €
totals		33.433,86 €
despreses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		78.536,64 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		120.422,85 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		232.393,36 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		490.143,74 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		260,48 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
120.422,85 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 5

superfície total del sector (m² sòl) 5.562,94 100%

sòl públic		m² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		2.108,70	38%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics		500,00	9%	
vialitat (propi del sector)		1.490,29	27%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		4.098,99		

sòl d'aprofitament privat							
zones		sup. zona m²s	edf. zona m²st/m²s	núm. hab.	sostre m2s	%sostre	%
		1.463,95					
Régim lliure	70%			8	1.266,27	70%	
HPO	20%			5	361,79	20%	
Habitatge concertat	10%			2	180,90	10%	
totals		1.463,95		15	1.808,96	100%	

resum							
sòl públic		4.098,99					73,68%
sòl d'aprofitament privat		1.463,95					26,32%
sostres i densitats							
sostre total del sector					1.808,96		
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat							
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector			0,33				
densitat (habitatges/ha)							
núm màxim d'habitatges							

estudi econòmic

dades de referència

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m² sostre)	751,00 €/m²s x 1957,91 m²s	1.358.528,96 €
costos d'urbanització		
.- vials	1490,29 m² x 90 €/m²	134.126,10 €
.- espais lliures	2108,7 m² x 21€/m²	44.282,70 €
.- altres	5%	8.920,44 €
.- benefici industrial	15%	28.099,39 €
totals		215.428,63 €
despeses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		147.666,19 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		226.421,49 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + BP.)		589.516,31 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m² sostre)		769.012,65 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m² sòl)		138,24 €/m²sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
 226.421,49 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 6

superfície total del sector (m² sòl) 8.230,71 100%

sòl públic		m² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		2.171,84	26%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)		4.159,08	51%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		6.330,92		

sòl d'aprofitament privat		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre
zones		m²s	m²st/m²s		m2s	
		1.899,79				
Régim lliure	70%			10	1.995,00	70%
HPO	20%			7	570,00	20%
Habitatge concertat	10%			3	285,00	10%
totals		1.899,79		20	2.850,00	100%

resum						
sòl públic		6.330,92				
sòl d'aprofitament privat		1.899,79				
sostres i densitats						
sostre total del sector					2.850,00	
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat						
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector			0,35			
densitat (habitatges/ha)						
nùm màxim d'habitatges						

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²sostre
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²sòl
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²sòl
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m² sostre)	751,00 €/m²s x 2850,00 m²s	2.140.350,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	4249,08 m² x 90 €/m²	374.317,20 €
.- espais lliures	2171,84 m² x 21€/m²	45.608,64 €
		- €
.- altres	5%	20.996,29 €
.- benefici industrial	15%	66.138,32 €
totals		507.060,45 €
despreses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		232.646,74 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		356.725,00 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		1.096.432,19 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m² sostre)		1.043.917,81 €
valor sòl inicial (valor + valor del sòl brut inicial / m² sòl)		126,83 €/m²sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
356.725,00 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 7superfície total del sector (m² sòl) 4.228,62 100%

sòl públic		m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		406,24	10%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)		490,51	12%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica		115,50	3%	
totals		1.012,25		

sòl d'aprofitament privat		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre	%
zones		m ² s	m ² st/m ² s		m2s		
		3.216,37					
Régim lliure	90%			5	630,00	90%	
HPO	20%			2	180,00	20%	
Habitatge concertat	10%			1	90,00	10%	
totals		3.216,37		8	900,00	100	

resum			
sòl públic		1.012,25	23,94%
sòl d'aprofitament privat		3.216,37	76,06%
sostres i densitats			
sostre total del sector			900,00
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat			
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector		0,21	
densitat (habitatges/ha)			
núm màxim d'habitatges			

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 1500,00 m ² s	675.900,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	(490,51X 90 €)	44.145,90 €
.- espais lliures	(406,24 m ² X 21 €)	8.531,04 €
.- altres	5%	2.633,85 €
.- benefici industrial	15%	8.296,62 €
totals		63.607,41 €
despeses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		73.467,39 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		112.650,00 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		249.724,80 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		426.175,20 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		100,78 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
112.650,00 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 8

superfície total del sector (m² sòl) 4.567,88 100%

sòl públic			
	m² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures	942,21	21%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics		0%	
vialitat (propi del sector)	1.992,86	44%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica		0%	
totals	2.935,07		

sòl d'aprofitament privat							
zones		sup. zona m²s	edf. zona m²st/m²s	núm. hab.	sostre m2s	%sostre	%
		1.632,81					
Régim lliure	70%			3	681,80	70%	
HPO	20%			2	194,80	20%	
Habitatge concertat	10%			1	97,40	10%	
totals		1.632,81		6	974,00	100	

resum		
sòl públic	2.935,07	64,25%
sòl d'aprofitament privat	1.632,81	35,75%
sostres i densitats		
sostre total del sector		974,00
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat		
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector	0,21	
densitat (habitatges/ha)		
núm màxim d'habitatges		

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m² sostre)	751,00 €/m²s x 1500,00 m²s	731.474,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	(1992,86X 90€)	179.357,40 €
.- espais lliures	(942,21X 21€)	19.786,41 €
.- altres	5%	9.957,19 €
.- benefici industrial	15%	31.365,15 €
totals		240.466,15 €
despeses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		79.508,04 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		121.912,33 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		441.886,53 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m² sostre)		289.587,47 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m² sòl)		63,40 €/m²sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
121.912,33 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 9superfície total del sector (m² sòl) 6.289,84 100%

sòl públic		m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		2.248,19	36%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)		1.500,78	24%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		3.748,97		

sòl d'aprofitament privat						
zones		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre
		m ² s	m ² st/m ² s		m2s	
		2.540,87				
Régim lliure	70%			13	1.155,00	70%
HPO	20%			3	330,00	20%
Habitatge concertat	10%			1	165,00	10%
totals		2.540,87		17	1.650,00	100%

resum		
sòl públic		3.748,97
sòl d'aprofitament privat		2.540,87
sostres i densitats		
sostre total del sector		1.100,00
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat		
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector		0,26
densitat (habitatges/ha)		
nùm màxim d'habitatges		

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²sostre
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²sòl
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²sòl
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 2850,00 m ² s	1.239.150,00 €
costos d'urbanització		
.- vials	1500,78 m ² x 90 €/m ²	135.070,20 €
.- espais lliures	2248,19 m ² x 21€/m ²	47.211,99 €
		- €
.- altres	5%	9.114,11 €
.- benefici industrial	15%	28.709,44 €
totals		220.105,74 €
despreses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		134.690,22 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		206.525,00 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		561.320,96 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		677.829,04 €
valor sòl inicial (valor + valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		107,77 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
206.525,00 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 10superfície total del sector (m² sòl) 1.087,15 100%

sòl públic		m ² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		649,83	60%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)			0%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		649,83		

sòl d'aprofitament privat						
zones		sup. zona m ² s	edf. zona m ² st/m ² s	núm. hab.	sostre m2s	%sostre
Régim lliure	100%	437,32		2	200,00	100%
totals		437,32		2	200,00	100%

resum	
sòl públic	649,83
sòl d'aprofitament privat	437,32
sostres i densitats	
sostre total del sector	200,00
edif. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat	
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector	0,18
densitat (habitatges/ha)	
núm màxim d'habitatges	

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²sostre
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²sòl
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²sòl
 altres infraestructures
 - ponts
 - soterrament de línies
 - endegament de cursos d'aigua
 - canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m ² sostre)	751,00 €/m ² s x 2850,00 m ² s	150.200,00 €
costos d'urbanització		
- vials		- €
- espais lliures	649,83 m ² x 21€/m ²	13.646,43 €
		- €
- altres	5%	682,32 €
- benefici industrial	15%	2.149,31 €
totals		16.478,06 €
despeses de promoció		
- Dp=15% (sòl+Curb.)		16.326,09 €
benefici promotor		
- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		25.033,33 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + DP.)		57.837,48 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m ² sostre)		92.362,52 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m ² sòl)		84,96 €/m ² sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
25.033,33 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

poligon d'actuació urbanística PAU 11

superfície total del sector (m² sòl) 739,67 100%

sòl públic		m² sòl		standars TRLU 1/2005
zones verdes i espais lliures		335,53	45%	10% 20m2s/100m2sostre
equipaments públics			0%	
vialitat (propi del sector)		147,10	20%	5% 20m2s/100m2sostre
sòl de reserva tècnica			0%	
totals		482,63		

sòl d'aprofitament privat		sup. zona	edf. zona	núm. hab.	sostre	%sostre	%
zones		m²s	m²st/m²s		m2s		
		257,04					
Régim lliure	80%			2	224,64	80%	
HPO	20%			1	56,16	20%	
totals		257,04		3	280,80	100%	

resum			
sòl públic		482,63	65,25%
sòl d'aprofitament privat		257,04	34,75%
sostres i densitats			
sostre total del sector			280,80
edi. bruta de les zones respecte terrenys d'aprofitament privat			
edif. bruta del sector en relació a la superfície total del sector			0,38
densitat (habitatges/ha)			
núm màxim d'habitatges			

estudi econòmic*dades de referència*

valor sòl resultant residencial 751,00 euros/m²sostre
 cost urbanització vials 90,00 euros/m²sòl
 cost urbanització zones verdes 21,00/30,00 euros/m²sòl
 altres infraestructures
 .- ponts
 .- soterrament de línies
 .- endegament de cursos d'aigua
 .- canalització de cursos d'aigua

valor sòl aprofitament privat (valor residual x m² sostre)	751,00 €/m²s x 3672,00 m²s	210.880,80 €
costos d'urbanització		
.- vials	147,1 m² x 90 €	13.239,00 €
.- espais lliures	335,53 m² x 21 €	7.046,13 €
.- altres	5%	1.014,26 €
.- benefici industrial	15%	3.194,91 €
totals		24.494,29 €
despreses de promoció		
.- Dp=15% (sòl+Curb.)		22.921,83 €
benefici promotor		
.- Bp=20%(sòl+Curb+Dp)		35.146,80 €
costos totals d'urbanització del sector (C.urb. + DP. + BP.)		82.562,92 €
valor del sòl brut inicial (sòl + Curb. + Dp + Bp. = valor residual x m² sostre)		128.317,88 €
valor sòl inicial (valor del sòl brut inicial / m² sòl)		173,48 €/m²sòl

rendiment:

valor sòl d'aprofitament privat resultant - (valor sòl brut inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)
35.146,80 €

% rendiment :

rendiment / (valor inicial +costos d'urbanització inclosos despeses associades)

20,00%

V.- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES AMB MOTIU DE L'APROVACÍO INICIAL.

Com bé se sap, l'aprovació inicial del POUM obliga a l'Ajuntament a la suspensió de tramitacions i de llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin modificació del règim urbanístic.

Per **modificació del règim urbanístic** s'ha d'entendre les determinacions del POUM que impliquin, en relació amb l'anterior planejament:

- a) Canvis en la classificació del sòl.
- b) Afectació dels terrenys per a sistemes.
- c) Modificació dels usos globals admesos en un sector, entenent per sector l'àmbit d'assignació d'usos globals pel planejament i, per modificació d'aquests, la substitució d'una categoria per una altra entre les categories d'usos residencial, industrial i terciari.
- d) Modificació del coeficient d'edificabilitat neta d'una parcel·la, entenent per tal la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de les parcel·les susceptibles d'edificació per a l'aprofitament privat.

En els casos de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de concretar els àmbits afectats i s'ha d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitacions en el qual es grafiaran a l'escala adequada i amb el detall i claredat suficients.

Amb motiu de l'aprovació inicial del POUM de Molló, es produirà una modificació del règim urbanístic, entès aquest tal com s'ha detallat abans:

- En les finques incloses dins de l'àmbit dels 8 polígons d'actuació urbanística previstos en el sòl urbà no consolidat;
- En les finques incloses dins de l'àmbit dels tres sectors de sòl urbanitzable delimitat a desenvolupar pels corresponents plans parcials.
- En dues finques del sòl no urbanitzable, la parcel·la 56, del polígon 6 de rústica (referència cadastral 17114A006000560000UX) i de la parcel·la 55, del polígon 5 de rústica, (referència cadastral 17114A006000550000UD); per la seva afectació a sistemes urbanístics, de comunicacions i d'equipaments comunitaris, respectivament.

En la sèrie de plànols normatius s'incorpora un plànol en què es grafia els àmbits afectats per la suspensió de llicències, el qual restarà a disposició del públic,

conjuntament amb la resta de documentació del POUM, a les oficines municipals mentre duri el termini de suspensió.

Pel que fa a l'abast de la suspensió, aquesta consistirà en suspendre, només en aquells àmbits territorials que s'han assenyalat, la suspensió de la tramitació de qualsevol modificació de planejament, instruments de planejament derivat, de gestió o de projectes d'urbanització; així com la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

En qualsevol cas, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del planejament, una vegada definitivament aprovat.

Amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament es va acordar una suspensió potestativa de tramitacions i llicències en determinats àmbits que coincideixen amb els que ara es troben afectats amb motiu de l'aprovació inicial. Per aquests àmbits la suspensió tindrà una durada màxima d'un any comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

En els altres àmbits no afectats per la suspensió potestativa que ara resulten inclosos en l'àmbit de la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial el termini tindrà una durada màxima de dos anys.

En qualsevol cas, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències s'extingiran:

- a) Automàticament, pel transcurs dels terminis abans exposats.
- b) Amb l'entrada en vigor del nou planejament; o, en el seu cas, amb la denegació de la seva aprovació definitiva.
- c) En el cas que l'Ajuntament acordi deixar sense efectes la tramitació del pla; o bé quan durant el procés de tramitació del pla urbanístic quedin sense efectes les determinacions que hagin donat lloc a l'aplicació de la suspensió preceptiva.

Un cop s'hagin extingit els efectes de la suspensió no se'n podran acordar de noves per idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits fins que no hauran transcorregut **tres anys des de l'extinció dels efectes.**

Molló, desembre de 2006 / juliol de 2009