

NORMES URBANÍSTIQUES

Índex general

NORMES URBANÍSTIQUES.....	1
TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	5
Capítol I. De l'àmbit, aplicació i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	5
Article 1. Àmbit territorial.....	5
Article 2. Àmbit temporal.....	5
Article 3. Circumstàncies justificatives de la revisió.	5
Article 4. Modificacions puntuals.	6
Article 5. Caràcter vinculant de les determinacions del pla.....	6
Article 6. Projectes de l'administració relacionats amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.	6
Article 7. Interpretació de les normes.	7
Capítol II. Del desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.	8
Article 8. Iniciativa.	8
Article 9. Jerarquia normativa.	8
Article 10. Competències.	8
Article 11. Planejament derivat.	9
Article 12. Desplegament del POUM en sòl urbà.....	10
Article 13. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable.....	10
Article 14. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable.....	10
Article 15. Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics.....	11
Article 16. Plans de Millora Urbana	11
Article 17. Plans Parcial Urbanístics.	12
Article 18. Plans Especials Urbanístics.	14
Article 19. Projectes d'Urbanització.	14
Article 20. Catàleg de béns a protegir.	15
Article 21. Precisió de límits.....	15
Capítol III. De la gestió i l'execució del planejament.	16
Article 22. Execució del planejament.	16
Article 23. Execució dels sistemes urbanístics.....	16
Article 24. Polígons d'actuació urbanística.....	17
Article 25. Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística.	17
Article 26. Sistemes d'actuació.....	18
Article 27. Agenda i pla d'etapes.	18
TÍTOL II. DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	19
Capítol I. Disposicions comunes.	19
Article 28. Règim urbanístic del sòl.	19
Article 29. Classificació del sòl.	19

Article 30.	Qualificació del sòl.....	19
Article 31.	Reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.	20
Article 32.	Usos del subsòl.....	20
Capítol II.	Règim del sòl urbà.....	21
Article 33.	Sòl urbà.....	21
Article 34.	Àmbits de desenvolupament i execució del planejament en sòl urbà.....	21
Article 35.	Polígon d'actuació urbanística número 1.....	22
Article 36.	Polígon d'actuació urbanística número 2.....	24
Article 37.	Polígon d'actuació urbanística número 3.....	26
Article 38.	Polígon d'actuació urbanística número 4.....	28
Article 39.	Polígon d'actuació urbanística número 5.....	31
Article 40.	Polígon d'actuació urbanística número 6.....	33
Article 41.	Polígon d'actuació urbanística número 7.....	36
Article 42.	Polígon d'actuació urbanística número 8.....	38
Article 43.	Polígon d'Actuació Urbanística número 9.....	40
Article 44.	Polígon d'actuació urbanística número 10.....	42
Article 45.	Polígon d'actuació urbanística número 11.....	44
Capítol III.	Règim del sòl urbanitzable delimitat.....	46
Article 46.	Sòl urbanitzable delimitat.....	46
Article 47.	Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbanitzable delimitat	47
Article 48.	Sector de sòl urbanitzable delimitat "Can Gassiot (II)".....	47
Article 49.	Sector de sòl urbanitzable delimitat "Can Julià".....	50
Capítol IV.	Règim del sòl no urbanitzable.....	55
Secció 1a.	Disposicions generals.....	55
Article 50.	Sòl no urbanitzable.....	55
Article 51.	Desenvolupament del POUM en el sòl no urbanitzable.....	55
Article 52.	Pla especial urbanístic "Les Bernedes".....	56
Article 53.	Parcel·lacions.....	57
Article 54.	Camins rurals.....	57
Article 55.	Tanques.....	58
Article 56.	Conreus.....	59
Secció 2a.	Zonificació en el sòl no urbanitzable.....	59
Article 57.	Definició de zones.....	59
Article 58.	Zona rústica (clau 20).....	59
Article 59.	Zona agrícola de valor (clau 21).....	60
Article 60.	Zona forestal de valor (clau 22).....	60
Article 61.	Zona d'alta muntanya (clau 23).....	61
Article 62.	Zona de valor fluvial (clau 24).....	61
Secció 3a.	Els usos en el sòl no urbanitzable.....	62
Article 63.	Règim d'ús del sòl no urbanitzable.....	62
Secció 4a.	Construccions en sòl no urbanitzable.....	66
Article 64.	Disposicions generals.....	66
Article 65.	Disposicions específiques per a les explotacions agropecuàries.....	67
Article 66.	Lindars del POUM respecte als projectes de construccions de l'article 47.6.a TRLUC pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general.....	68

TÍTOL III. DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	69
Secció 1a. Disposicions generals.....	69
Article 67. Definició dels sistemes.....	69
Article 68. Tipus de sistemes.....	69
Article 69. Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes.....	69
Article 70. Gestió i execució dels sistemes.....	70
Article 71. Protecció dels sistemes.....	71
Secció 2a Sistema urbanístic de comunicació.....	72
Article 72. Disposicions generals.....	72
Article 73. Sistema viari (SV).....	72
Article 74. Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial (PI).....	73
Secció 3a. Sistema urbanístic d'espais oberts.....	74
Article 75. Disposicions generals.....	74
Article 76. Sistema d'espais lliures i zones verdes (VP).....	74
Article 77. Sistema hidrogràfic (HI).....	74
Article 78. Sistema de protecció de sistemes (PS).....	75
Secció 4a. Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.....	76
Article 79. Disposicions generals.....	76
Article 80. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ).....	76
Article 81. Sistema de serveis tècnics i ambientals (TA).....	77
TÍTOL IV. DE L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.....	78
Capítol I. Disposicions generals.....	78
Article 82. Determinacions i ordenació detallada del sòl urbà.....	78
Capítol II. Regulació general de les zones i de l'edificació.....	78
Article 83. Definició de les zones.....	78
Article 84. Densitat d'habitatges per parcel·la i superfície mínima.....	79
Article 85. Zona de nucli antic (Clau 1).....	79
Article 86. Zona d'Eixample (Clau 2).....	81
Article 87. Zona de nucli compacte (Clau 3).....	83
Article 88. Zona de ravals (Clau 4).....	83
Article 89. Zona de cases agrupades (Clau 5).....	83
Article 90. Zona de cases aïllades (Clau 6).....	84
Article 92. Zona d'habitatge de protecció pública (clau Hp _o).....	86
Article 93. Zona industrial (Clau 7).....	86
Capítol III. Regulació dels usos.....	87
Article 94. Zonificació i usos.....	87
Article 95. Classes d'usos.....	87
Article 96. Ús d'habitatge.....	88
Article 97. Ús residencial.....	88
Article 98. Ús comercial.....	88
Article 99. Ús industrial.....	88
Article 100. Ús sanitari.....	89
Article 101. Ús religiós i cultural.....	89
Article 102. Us recreatiu.....	89

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Article 103. Ús esportiu.....	89
Article 104. Usos públics, privats i col·lectius.....	89
Article 105. Classificació.....	90
Article 106. Categories.....	90
Article 107. Situació.....	90
Article 108. Límits màxims de cada categoria.....	91
Article 109. Limitació de potència.....	91
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	91
Primera.- Parcel·les en sòl urbà de superfície inferior a la mínima establerta pel POUM.....	91
Segona.- Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	92
Tercera.- Habitatges en sòl no urbanitzable.....	92
Quarta.- Carta del paisatge de la Vall de Camprodon.....	93
DISPOSICIÓ FINAL.-	93

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Article 1. Àmbit territorial.

1. L'objecte d'aquest planejament general és l'ordenació urbanística integral del terme municipal de Molló, a la Comarca del Ripollès.
2. Aquestes normes urbanístiques, conjuntament amb els altres documents exigits per l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, integren la documentació en què es formalitza el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló.
3. Les referències que en l'articulat es fan a la legislació urbanística catalana s'ha d'entendre que remeten bàsicament al cos normatiu format pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant abreujat TRLUC); i pel decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, abreujat, RLUC).

Article 2. Àmbit temporal.

1. Aquest pla serà executiu i obligatori a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents i mantindrà la vigència indefinidament mentre no es revisi.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de dotze anys, sens perjudici de la seva revisió anticipada quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent.

Article 3. Circumstàncies justificatives de la revisió.

1. La revisió d'aquest pla, amb el corresponent estudi previ, la justificaran:
 - a) Quan s'hagi exhaurit el termini mínim de vigència, fixat en 12 anys.
 - b) Quan es produeixin disfuncions entre les disposicions del pla i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques. En qualsevol cas, s'entendrà que aquestes es produeixen:

- En cas que s'hagin complert totes les previsions de desplegament del pla en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat.
 - En cas que s'arribin als 500 habitants empadronats.
 - c) Quan així ho requereixin les determinacions del Pla Territorial de les Comarques Gironines o del Pla Director Urbanístic de la Comarca del Ripollès.
 - d) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament, com ara l'alteració o variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació i la seva distribució espacial.
2. L'agenda del POUM s'actualitzarà 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.

Article 4. Modificacions puntuals.

1. Només es podrà modificar puntualment el pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre les previsions i l'ordenació de manera que faci innecessària una revisió global.
2. Les propostes de modificació puntual hauran de basar-se en un estudi justificatiu de la modificació i de la seva incidència en l'ordenació general. Així mateix hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats que hi concorren.

Article 5. Caràcter vinculant de les determinacions del pla.

1. A partir del moment en què sigui executiu, els particulars i l'administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el pla d'ordenació urbanística i en els instruments de planejament derivat i de gestió que se'n derivin.
2. En qualsevol cas són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els plans urbanístics i les ordenances municipals i també les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests plans i ordenances.

Article 6. Projectes de l'administració relacionats amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

1. El Conseller o Consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'Ajuntament el projecte de què es tracti perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, que l'ha d'eleva al Govern,

amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta pel TRLUC.

2. L'Ajuntament podrà acordar la suspensió de les obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.
3. En el cas d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques ha d'emetre l'informe corresponent.
4. El que disposen els apartats anteriors és d'aplicació també a les actuacions que pretengui realitzar o realitzi qualsevol entitat pública, local, autonòmica o estatal, o organisme de les administracions públiques.

Article 7. Interpretació de les normes.

1. Les normes urbanístiques del POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i en coherència amb els seus objectius i finalitats expressats en la memòria informativa i justificativa de l'ordenació que integra la documentació en què es formalitza el planejament general, tenint sempre present que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic de Molló.
2. En cas de dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes, d'acord amb els criteris de l'article 10 del TRLUC.
3. La delimitació de sectors, polígons d'actuació urbanística, zones i sistemes que es concreten en aquest POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents instruments de planejament derivat o de gestió que el despleguin d'acord amb els següents criteris:
 - a) Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del +/- 5 %.
 - b) Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i partions de propietat i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - c) No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

CAPÍTOL II. DEL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Article 8. Iniciativa.

1. El desplegament del planejament general, per mitjà de la formulació dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió que correspongui segons la classe de sòl i els objectius pretesos, correspon a l'Ajuntament de Molló en l'àmbit de l'exercici de les seves competències urbanístiques.
2. Els particulars podran promoure plans derivats per al desenvolupament de les previsions del POUM. L'Ajuntament de Molló facilitarà a les corporacions i associacions i als particulars la participació en els procediments d'elaboració del planejament urbanístic.

Article 9. Jerarquia normativa.

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió previstos per aquest POUM.
2. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general, sens perjudici de les determinacions que li són pròpies.
3. El POUM ha de ser coherent amb les determinacions del pla territorial general i dels plans territorials parcials i facilitar-ne el seu acompliment.
4. En el cas que el POUM resulti afectar per les determinacions del Pla Director Urbanístic de la Comarca del Ripollès s'hi adaptarà en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del pla director urbanístic i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

Article 10. Competències.

1. D'acord amb el que disposa l'article 79.1 del TRLUC, l'Ajuntament de Molló assumeix les seves competències urbanístiques pròpies per a l'aprovació definitiva, previ informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de:
 - a) Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana promoguts d'acord amb les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal.

- b) Els plans de millora urbana que tot i no estar previstos en el planejament general no requereixin la modificació d'aquest perquè no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
 - c) Els plans especials urbanístics que tinguin per objecte la concreció de la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal.
2. En els supòsits previstos a l'apartat precedent, la competència de l'Ajuntament s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.
 3. Tot això sens perjudici que l'Agència Catalana de l'Aigua és l'administració hidràulica que té les competències per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.

Article 11. Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de desenvolupar i complementar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, es podran formular plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.
4. Els plans derivats que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM poden determinar les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques determinades a l'article 70 TRLUC; o bé si no incorporen directament les característiques i el traçat d'aquestes obres, no podran ésser executius si no s'han tramitat el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector conforme es prescriu a l'article 87.8 TRLUC. En qualsevol cas els plans i projectes hauran de contemplar que la distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà

preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

Article 12. Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà per mitjà de gestió urbanística integrada o per gestió urbanística aïllada. Sense perjudici possibilitat de la seva posterior delimitació, en els plànols d'ordenació s'han delimitat directament els Polígons d'Actuació Urbanística.
2. En el sòl urbà la figura urbanística de planejament adient pel desplegament del POUM són els Plans de Millora urbana.

Article 13. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable el present POUM preveu sectors de sòl urbanitzable delimitat.
2. En el sòl urbanitzable, el present POUM s'ha de desplegar obligatòriament mitjançant Plans parcials.
3. El desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors es podrà dur a terme amb compliment de les condicions previstes a l'article 91 TRLUC.
4. El dret de promoure la transformació del sòl urbanitzable es podrà exercir mitjançant la presentació a l'Ajuntament del pertinent planejament de desenvolupament per la seva tramitació i aprovació, des del moment en què adquireixi vigència el present POUM i pel que fa als àmbits que en el mateix es delimiten de conformitat amb les condicions establertes per aquest POUM.

Article 14. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. És d'aplicació el règim d'ús establert per aquesta categoria de sòl a l'article 47 TRLUC, i els procediments previstos als articles 48, 49 i 50 TRLUC, pel que fa a l'aprovació de projectes en aquesta categoria de sòl tant d'actuacions específiques d'interès públic, com per a l'aprovació de determinats projectes de noves construccions així com pel que fa a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i d'activitats d'explotació de recursos naturals. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, la protecció dels espais fluvials, per a la millora d'àmbits rurals o per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals.

2. Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, la formulació del pla especial és preceptiva quan es tracti d'execució d'obres corresponents a la infraestructura del territori, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, les infraestructures de telecomunicacions, a l'abastament d'aigua, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals sempre que la infraestructura afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl.

Article 15. Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 16. Plans de Millora Urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte, el completar o acabar la urbanització així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà podran preveure operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quan a

la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4. Quan el pla de millora urbana tingui per objecte l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i a la prestació de serveis públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 TRLUC.
5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
5. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 TRLUC, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl.
6. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.
7. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

Article 17. Plans Parciais Urbanístics.

1. Els Plans Parciais Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLUC i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums podent preveure una determinada ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives en quin darrer cas el pla pot especificar-les gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació –sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de

l'atorgament de les llicències d'edificació-, estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació.

3. Els Plans Parcial Urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluar-ne el seu cost i dividir l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, així com establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció ulterior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. D'acord amb el que es determina al TRLUC, opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització. En el supòsit que el Pla Parcial no contingui la precisió de les referides característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques, el pla parcial no serà executiu fins que es compti amb el projecte d'urbanització aprovat que les defineixi.
4. Els Plans Parcial urbanístics han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública així com la reserva per a construcció d'habitatges en règim concertat, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
5. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.
6. Tanmateix els Plans Parcial hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
7. Els plans d'etapes dels plans parcial no podran preveure un termini superior a quatre anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
8. Quan els Plans Parcial urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 de la Llei d'Urbanisme.
9. Els Plans Parcial urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.
10. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Molló concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

11. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es promouran i tramitaran amb la denominació de plans parcials de delimitació, i hauran de contenir a més de les determinacions dels plans parcials urbanístics una justificació específica de l'adequació de la promoció als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir la oportunitat i conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, així com una justificació de la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i concretaran els paràmetres que permetin la delimitació del sector conforme disposa l'apartat 7 de l'article 58 del TRLUC.
12. La formulació, tramitació i resolució sobre la iniciativa pel que fa al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat per mitjà de plans parcials de delimitació es subjectarà a les disposicions previstes al TRLUC.

Article 18. Plans Especials Urbanístics.

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del TRLUC, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves disposicions bàsiques.
2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

Article 19. Projectes d'Urbanització.

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.
2. Aquests projectes poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives a al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.

4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.
5. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua hauran d'incloure el dimensionat pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "*Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*", de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua).

Article 20. Catàleg de béns a protegir.

1. D'acord amb el que estableix l'article 69 del TRLUC, aquest POUM incorpora el Catàleg de béns a protegir, en el qual s'hi relacionen el béns integrants del patrimoni arquitectònic i arqueològic del terme municipal de Molló que es considera convenient incloure per aconseguir l'efectivitat les mesures urbanístiques de protecció.
2. Per tal d'assegurar l'adequada protecció d'aquest patrimoni cultural (arquitectònic o arqueològic), abans de realitzar qualsevol obra i intervenció en els llocs que apareixen inventariats en el catàleg caldrà la prèvia obtenció d'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. En el cas de jaciments arqueològics no delimitats, fins que no es procedeixi a la seva delimitació, es preveurà un entorn de protecció de, com a mínim, una línia homotètica de 100 metres. En cap cas però no es podrà planificar cap actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic.
4. En la sol·licitud de llicència urbanística que pugui afectar a qualsevol dels esmentats elements, caldrà que el promotor acompanyi a la preceptiva documentació un informe d'un professional especialitzat relatiu a la incidència que la intervenció pot tenir en les restes arqueològiques.
5. Si és el cas, l'Ajuntament de Molló també podrà promoure l'elaboració, tramitació i aprovació de plans especials per a la protecció de paisatges, indrets, racons i elements d'interès arquitectònic, artístic, històric, tradicional o típic, encara que no s'hagi previst expressament en aquest POUM aquesta operació de protecció.

Article 21. Precisió de límits.

1. Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics o plans especials urbanístics. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de la propietat rústica o urbana.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
2. Els ajustaments als que es fa referència a aquest article, no podran comportar augmentos o disminucions en més o en menys d'un 5 % (cinc per cent), en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes normes.

CAPÍTOL III. DE LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Article 22. Execució del planejament.

1. L'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon a l'Ajuntament i a les entitats urbanístiques especials que d'acord amb la legislació urbanística vigent ostentin la condició d'administració actuant.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
3. En qualsevol cas, el planejament derivat que es formuli per al desenvolupament del POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en especial, a les que resultin del Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

Article 23. Execució dels sistemes urbanístics.

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici dels supòsits en què sigui procedent l'ocupació directa. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, subrogant-se en aquest cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:
 - a) Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
 - b) S'incorporen, si s'escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
4. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Article 24. Polígons d'actuació urbanística.

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals venen grafiats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa estableix determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.
2. Els propietaris de sòl comprès dins l'àmbit d'un polígon d'actuació tenen el règim de drets i deures previstos a la legislació urbanística i en el present POUM.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 TRLUC.

Article 25. Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística.

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació Urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel.lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió dels límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació Urbanística, seguint la tramitació establerta a l'article 113 TRLUC.

Article 26. Sistemes d'actuació.

1. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 TRLUC, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
2. Aquest POUM determina el sistema d'actuació per a l'execució de cadascun dels polígons d'actuació i dels plans derivats que delimita.
3. La modificació dels sistemes d'actuació i de la modalitat previstos en aquest POUM requerirà la seva justificació i es tramitarà conforme al procediment establert a l'article 113 TRLUC.
4. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, o si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmicofinancers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert al citat article 113 TRLUC
5. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats al POUM o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o el planejament derivat.

Article 27. Agenda i pla d'etapes.

1. El planejament derivat que desplegui aquest POUM hauran d'incorporar obligatòriament un pla d'etapes en què es concreti l'agenda temporal de cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per iniciar i acabar l'edificació.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions en els terminis assenyalats facultarà a l'administració actuant per a adoptar les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.
3. Als 3 anys de l'aprovació definitiva del POUM, s'elaborarà un informe de seguiment ambiental on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament d'aquest en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, tenint en compte els apartats 6.3, 6.4 i 6.5 de la memòria ambiental del POUM. Aquest informe es repetirà, successivament, amb freqüència triennal. De cada informe de seguiment ambiental se'n trametrà una còpia al Departament de Medi Ambient i Habitatge, als efectes del seguiment del POUM que prescriu l'article 15 de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

TÍTOL II. DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES.

Article 28. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que en confereix la seva propietat es defineix a través de la classificació i de la qualificació del sòl.

Article 29. Classificació del sòl.

1. El POUM classifica tot el sòl del terme municipal de Molló en les següents classes i categories de sòl:
 - a) Sòl urbà consolidat.
 - b) Sòl urbà no consolidat.
 - c) Sòl urbanitzable delimitat.
 - d) Sòl no urbanitzable.
2. Dins del sòl urbà, atenent a les condicions establertes legalment, el POUM diferencia en el sòl urbà entre el consolidat i el no consolidat.
3. Dins del sòl urbanitzable només s'estableix la categoria d'urbanitzable delimitat. La conversió d'aquest en sòl urbà s'operarà a través de l'execució del corresponent pla parcial urbanístic, a mesura que es vagin realitzant tots els elements d'urbanització exigits per aquest.
4. L'alteració de la classificació de sòl no urbanitzable per passar-lo a sòl urbanitzable, delimitat o no delimitat, només podrà fer-se per mitjà de la revisió del POUM, en coherència amb el que estableix l'article 3 d'aquestes normes.
5. La delimitació de les classes i categories de sòl assenyalades es grafia en la sèrie de plànols normatius d'ordenació relatius al règim de sòl.

Article 30. Qualificació del sòl.

1. El POUM qualifica tot el sòl en zones i sistemes. S'entén per zona l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme. Els sistemes urbanístics són els terrenys que el POUM reserva per a les comunicacions, per

als equipaments comunitaris i per els espais lliures públics, tal com es reflecteixen en la sèrie de plànols normatius d'estructura general del territori.

2. La delimitació concreta de sistemes i zones, i la localització indicativa de les zones preferents a desenvolupar i els sistemes inclosos en sectors de planejament derivat es detallen en les diferents sèries de plànols normatius d'ordenació del POUM.

Article 31. Reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1. Aquest POUM estableix l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i distribueix i quantifica les reserves corresponents per mitjà de:
 - a) La qualificació de terrenys en sòl urbà inclòs en polígons d'actuació urbanística.
 - b) La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.
2. La qualificació urbanística del sòl com a reserva d'habitatge de protecció pública pot preveure el destí total o parcial de l'edificació com a habitatge amb protecció oficial.
3. Als efectes de considerar el sòl com a reservat per a la construcció d'habitatges de protecció pública computables en la reserva de sòl amb aquest destí, només tindran aquesta consideració els que es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial 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.
4. 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.

Article 32. Usos del subsòl.

1. El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en les condicions d'ús, d'ordenació i edificació establerts per a cada sistema.
2. El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions establertes en cada zona d'aquestes Normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial o pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

3. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.
4. En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, si fos el cas.

CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL URBÀ.

Article 33. Sòl urbà.

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà el que per la seva situació dins els nuclis urbans o per la seva urbanització d'acord amb planejaments anteriors o per la seva inclusió en àrees consolidades per l'edificació mereix aquesta qualificació. La delimitació d'aquest sòl es fa en la sèrie de plànols normatius d'ordenació a escala 1:1000.
2. Per tal de desplegar el POUM en sòl urbà es delimiten 12 polígons d'actuació urbanística (PAU) en sòl urbà amb l'objecte de gestionar de forma integrada actuacions per completar el teixit urbà o per a la transformació del model urbanístic preexistent. La seva situació i delimitació és la que s'expressa gràficament en la corresponent sèrie de plànols normatius d'ordenació a escala 1:1000.

Article 34. Àmbits de desenvolupament i execució del planejament en sòl urbà.

1. El POUM preveu el desplegament de les seves previsions en determinats àmbits de sòl urbà no consolidat per mitjà de la delimitació de polígons d'actuació urbanística.
2. En aquests àmbits territorials, el POUM detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyala les alineacions. Les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre totes les obres d'urbanització, el qual s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.
3. Les determinacions corresponents a cadascun dels 12 polígons d'actuació que s'han delimitat es concreten en els articles que segueixen.

Article 35. 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 pertoquen 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.

Article 36. 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.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

- 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, 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.

Article 37. 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 dóna 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 m²	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.- CESSIONS 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.

Article 38. 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 Cristòfol 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'asseïllament 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.

Article 39. 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 pertoquen 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.

Article 40. 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 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.
- 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 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.
- 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.

Article 41. 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 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.

Article 42. 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 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.

Article 43. 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.

Article 44. 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 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.

Article 45. 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 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.

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

Article 46. Sòl urbanitzable delimitat.

1. El POUM preveu, en proporció a les previsions de creixement del municipi, el sòl quantitativament necessari per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica i per atendre en conseqüència les necessitats reals de sòl per a crear habitatges i per establir activitats econòmiques.
2. A tal efecte, El POUM concreta la delimitació de dos sectors per a la transformació urbanística dels quals cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva dels corresponents plans parcials urbanístics.
3. En aquest POUM no distingeix sòl urbanitzable no delimitat. La pretensió de modificar el planejament en relació a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general comportarà automàticament que s'iniciï el seu procés de revisió.

Article 47. Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbanitzable delimitat

1. El POUM delimita els sectors de Can Gassiot (II) i Can Julià, nom amb els quals s'identificaran els corresponents plans parcials urbanístics que els despleguin.
2. Per a cadascun d'ells, el POUM concreta, a banda de la seva delimitació física, els índex d'edificabilitat bruta; la densitat màxima; els usos principals i compatibles; les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures i equipaments comunitaris; i la determinació de les reserves de sostre que corresponen a cadascun dels sectors per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.
3. Els sectors estan destinats bàsicament a donar resposta a les expectatives de segones residències, sense que s'originin necessitats d'equipaments comunitaris en aquests nous emplaçaments. Per tant, es preveu que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial pugui ser aplicada, si es considera oportú i convenient, a una o més d'una de les destinacions possibles, sense disminució final de la superfície de cadascuna en el còmput total del sòl urbanitzable delimitat.

Article 48. Sector de sòl urbanitzable delimitat "Can 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 m².
 - 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 de Can 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:

	m²	%
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 %	

Article 49. Sector de sòl urbanitzable delimitat "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

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

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%	

CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 50. Sòl no urbanitzable.

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

- a) 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.
- b) La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds derivades de la protecció del domini públic.
- c) 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.
- d) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Article 51. Desenvolupament del POUM en el sòl no urbanitzable.

1. El POUM preveu el seu desplegament en el sòl no urbanitzable per mitjà de la redacció del 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.
2. El POUM incorpora, i en fa remissió íntegra a les seves disposicions, 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 urbanístic, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 27 d'abril de 2005.

Article 52. 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.
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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).
 - e) 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.
 - f) 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.

Article 53. Parcel·lacions.

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183 TRLUC.
2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb el que disposa la legislació sectorial agrària i forestal.
3. La unitat mínima forestal serà de 25 Ha i la unitat mínima de conreu es fixa en 4,5 Ha pel secà i 1 Ha pel regadiu.
4. Les divisions i segregacions estan subjectes prèvia llicència de parcel·lació; o bé han de ser objecte de declaració d'innecessarietat de llicència per part de l'òrgan municipal competent per a atorgar-la.

Article 54. Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. L'obertura, ampliació o modificació de camins requerirà sempre llicència municipal. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals, camins de desemboscar o qualsevol altre tipus de vialitat només serà permesa si està prevista en:
 - a) El present Pla o els corresponents Plans Especials que el desenvolupin.
 - b) En plans o programes de l'administració: plans de prevenció d'incendis forestals, plans tècnics de gestió i millora forestal i plans simples de gestió forestal.
 - c) En la normativa superior a la municipal i sempre d'acord amb la legislació urbanística aplicable.
3. En qualsevol cas, serà necessària la redacció d'un projecte que justifiqui la conveniència de l'obertura del nou camí i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i menor afectació al paisatge. En aquest sentit, es prohibeix l'obertura de camins en carenes o que incideixen en llocs de vistes panoràmiques, excepte quan siguin derivats d'algun dels plans esmentats en aquest mateix apartat.
4. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
5. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los. La preparació de la plataforma dels camins rurals contemplarà únicament l'ús de tot-ú, grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaigües, de manera que s'asseguri sempre la

integració de la infraestructura en l'entorn. Només s'admetrà la pavimentació de camins rurals quan quedi degudament justificada la seva necessitat i amb la condició que els materials utilitzats s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

6. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris paisatgístics, a expenses d'un sol dels llindars, conservant-se, quan tècnicament sigui possible, el marge la vegetació del qual estigui més ben conservada.
7. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
8. En qualsevol cas, els nous projectes de vials en terrenys forestals requeriran l'autorització prèvia del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, d'accés motoritzat al medi natural.

Article 55. Tanques.

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.
2. En els casos següents, degudament justificats, i quan l'Ajuntament així ho autoritzi a través de llicència, aquests es construiran de forma integrada amb el paisatge en què s'insereixi, respectant el dret de pas dels camins existents i amb tipologies que resultin permeables a la fauna no cinegètica:
 - a) Perquè així ho requereixi l'activitat agrícola o ramadera.
 - b) Per exigències biosanitàries o de seguretat.
 - c) En el cas d'habitatges, es podrà tancar un espai al voltant de l'habitatge destinat a era.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Es prioritzarà la utilització d'elements vegetals, preferiblement d'espècies autòctones, com a tanques. No podran formar-se amb filat o tela metàl·lic. L'alçada màxima serà de 1'80 m. Queda prohibida la utilització de filferro amb punxes, per bé que el fil electrificat si que es permetrà.
4. Les tanques admeses es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins que formen part de la xarxa de camins rurals. En cap cas s'admet el creuament de la xarxa de camins grafiada en el planejament. Per la resta de camins, les tanques han de permetre el pas de persones i vehicles de forma fàcil i segura.

5. Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància mínima de 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera. Quan les tanques siguin diàfanos es podran situar a 3 m de l'aresta exterior de l'explanació.
6. Les tanques no es podran situar a menys de 5 m de la vora superior del talús del marge de les lleres públiques per tal de respectar la servitud del domini públic hidràulic.
7. A les zones qualificades d'especial interès no seran permesos els tancaments en cap dels casos si se'n derivés una afecció sobre la connectivitat faunística.

Article 56. Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que es puguin redactar per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

SECCIÓ 2a. ZONIFICACIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 57. Definició de zones.

Dins del sòl no urbanitzable el POUM estableix les següents zones:

- a) Zona rústica (clau 20).
- b) Zona agrícola de valor (clau 21).
- c) Zona forestal de valor (clau 22).
- d) Zona d'alta muntanya (clau 23).
- e) Zona de valor fluvial (clau 24).

Article 58. Zona rústica (clau 20).

1. Definició: comprèn aquells sòls que el POUM considera inadequats per al desenvolupament urbà. Bàsicament comprèn la unitat paisatgística descrita com a agrícola-ramadera on s'hi localitzen edificacions relacionades amb l'activitat ramadera i comprèn també els terrenys del voltant immediat. Només en aquesta zona es permeten habitatges en les masies existents, com a màxim 2 habitatges relacionats amb la unitat familiar i vinculades directament a l'explotació.
2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús i edificació: les que resulten del règim establert per l'article 61 d'aquestes normes.

Article 59. Zona agrícola de valor (clau 21).

1. Definició: 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.

En un sentit més ampli, es tracta d'aquells sòls que el POUM atenent al seu valor paisatgístic, agrícola, històric, i ambiental, des de la òptica municipal, els considera inadequats per al desenvolupament urbà i claus per a garantir la utilització racional del sòl i la qualitat de vida, d'acord amb el model escollit de desenvolupament urbanístic sostenible. El POUM considera que aquests sòls s'han de preservar del desenvolupament urbà, mantenint i potenciant els valors destacats. S'inclouen en aquesta categoria de sòl aquells sòls rústics originàriament agrícoles, conreats o no, que es considera des de la vessant ambiental, sostenible del territori i atenent al conjunt del municipi, que no poden admetre més usos ramaders.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.
3. Condicions d'ús: els únics usos permesos són d'agrícola i el ramader preexistent, de conformitat amb aquest POUM. L'habitatge només és permet a les masies existents.

Article 60. Zona forestal de valor (clau 22).

1. Definició: 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.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.
3. Condicions de l'edificació: només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.

4. Condicions d'ús: en general els únics usos admesos són, el ramader i el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. Es permet la creació de nous camins sempre i quan es compleixi la normativa sectorial. Els camins d'accés a aquests espais no es poden tancar amb cadenes en cap cas. S'ha de garantir el bon estat de conservació dels mateixos.
5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones. Es permeten les rompudes d'acord amb l'article 23 de la Llei 6/1988.

Article 61. Zona d'alta muntanya (clau 23).

1. Definició: comprèn els espais situats per sobre de la cota de 1600 metres d'altitud. 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'inclouen 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.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mímines Forestals.
3. Condicions de l'edificació: Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais, al efectes de la LU tindran la consideració d'espais lliures d'edificació. S'exceptuen únicament els refugis de muntanya promoguts per institucions públiques o privades i que es declari d'interès social.
4. Condicions d'ús: només s'admeten els usos i activitats pròpies de la ramaderia tradicional.

Article 62. Zona de valor fluvial (clau 24).

1. Definició: el POUM qualifica com a tal els sòls poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes situats al costats de rius, rieres, i torrents. Els paratges situats en els límits de rius, rieres, i torrents no forestals també estaran inclosos dintre d'aquesta zona. En absència de vegetació comprèn 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.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.
3. Condicions de l'edificació: només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.
4. Condicions d'ús: en general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. Es permet la creació de nous camins sempre i quan es compleixi la normativa sectorial. Els camins d'accés a aquests espais no es poden tancar amb cadenes en cap cas. S'ha de garantir el bon estat de conservació dels mateixos.
5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones. Es permeten les rompudes d'acord amb l'article 23 de la Llei 6/1988.

SECCIÓ 3a. ELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 63. Règim d'ús del sòl no urbanitzable.

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per la legislació urbanística, per la legislació sectorial i per aquest Pla d'Ordenació, el planejament especial de desenvolupament, i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.
3. L'autorització d'obres i d'usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

- 4 L'admissió o no d'usos i activitats es regula en el quadre següent. A banda de les limitacions assenyalades a cada ús pels articles corresponents, es detallen a continuació els usos que es consideren compatibles i/o condicionats per cada zona, en el mateix s'indica el grau d'admissibilitat en funció de les abreviacions:

- Dom.	Ús dominant
- Comp.	Ús compatible
- Incomp.	Ús incompatible
- Cond.	Ús condicionat a:

1. A la recuperació de les construccions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals especificat en les Normes urbanístiques o altre documentació.
2. A la localització sobre finques que limitin amb els camins rurals definits en els plànols d'ordenació.
3. A l'explotació agrícola, forestal o ramadera i els seus productes.
4. A la tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat i la idoneïtat de la ubicació d'una instal·lació d'aquesta naturalesa en el territori.
5. A que no es localitzaran en llocs exposats ni en llocs en que pugui alterar el paisatge.
6. Al servei de la xarxa viària territorial.
7. Com annexa als usos de restauració.
8. A activitats que comptin a la data d'aprovació inicial amb autorització d'explotació de la Direcció General d'Energia i Mines.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

USOS	ACTIVITATS	Forestal de valor (clau 22)	Valor fluvial (clau 24)	Agrícola de valor (clau 21)	Rústic (clau 20)	Servei a la xarxa viària
Habitatge rural	Masia tradicional Habitatge rural	Cond. 1 Incom.	Cond. 1 Incom.	Cond. 1 Incom.	Cond. 1 Incom.	Cond. 1 Incom.
Residència especial	Alberg de joventut	Cond. 1/5	Cond. 1/5	Cond. 1/5	Cond. 1	Cond. 1
Residència mòbil	Càmping	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.
Habitat. plurifamiliar	Habitatges	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.
Oficines	Oficines	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.	Incom.
Hoteler	Casa de colònies Residència casa de pagès	Cond. 1/5 Cond 1/5	Cond. 1/5 Cond 1/5	Cond. 1/5 Cond 1/5	Cond. 1 Cond 1	Com. Incom
Comercial	Centres de jardineria i venda de plantes Venda de llenya	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Cond. 5 Cond. 5	Incom. Incom.
Restauració	Restaurants vinculats a RCP	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1	Cond. 1	Com.
Magatzem	Per cada activitat i dels productes de la pròpia activitat De terres (regulació específica)	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom Incom	Cond. 3 Cond. 5	Cond. 7 Incom.
Agroindustrial	Primera transformació i/o elaboració de productes de la pròpia explotació	Incom.	Incom.	Incom.	Cond. 3	Incom.
Educatiu	Escoles de capacitació agrària i similars Centres d'informació de la natura	Incom. Cond. 1	Incom. Cond. 1	Incom. Incom.	Com. Com.	Com. Com.
Esportiu	Recintes hípics i escoles d'equitació Activitats columbòfiles	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Cond. 7 Cond. 7
Serveis tècnics	Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes Dipòsits d'abastament d'aigua Basses d'aigua Dipòsits d'aigua contra incendis	Incom. Com. Cond. 5* Com.	Incom. Com. Cond. 5* Com.	Incom. Com. Cond. 5* Com.	Incom. Com. Cond. 5* Com.	Incom. Com. Com. Com.
Serveis mediambientals	EDAR Deixalleries Plantes de compostatge de residus urbans Plantes de compostatge de dejeccions ramaderes Plantes de compostatge	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Cond. 3/5 3/5 Incom. Incom. Incom.	Cond. 3/5 Incom. Incom. Cond. 3 Cond. 4	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

	de materials vegetals			Cond. 4		
Estacions de servei	Magatzems de servei de conservació de carreteres Gasolineres	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Cond. 4 Cond.4
Agrícola	Agricultura tradicional Agricultura integrada i/o ecològica	Com. Com.	Com. Com.	Dom. Dom.	Dom. Dom.	Com. Com.
Ramader	Explotacions pecuàries Gosseres (cria, ensinistrament i guarda) Nuclis zoològics	Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom.	Com. Incom. Incom.	Com. Com. Com.	Com. Com. Com.
Forestal	Asserradores, explotació forestal i similars	Dom.	Dom.	Com.	Com.	Com.
Horta	Magatzem d'eines per l'horta	Incom.	Incom.	Incom.	Com.	Com.
Extraccions	Extraccions d'àrids	Incom.	Incom.	Incom.	Cond.8.	Incom.
	Aprofitament i explotació de brolladors d'aigua natural mineral	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Incomp.
Altres	Dipòsit de magatzem de contenidors Abocador de runes Dipòsit de cotxes Dipòsit de residus Camps de plaques fotovoltaïques	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Comp.	Incomp.

5. Amb caràcter general i sense perjudici de la restricció d'usos regulada a cada clau de zonificació són permesos els següents usos:
- Actuacions específiques per a destinar aquest sòl a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Sota la regulació normativa de cada zona, i de conformitat amb la legislació urbanística, aquest sòl es podrà destinar a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Per l'admissió d'aquests usos serà imprescindible seguir el procediment per a la seva aprovació que determina l'article 48 TRLUC.
 - S'entén que són d'interès públic:
 - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Les infraestructures d'accessibilitat.
 - Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia

a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

- c) L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat b.4) anterior ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

SECCIÓ 4a. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Article 64. Disposicions generals.

En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic abans esmentades, només es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, i seguint el procediment legalment establert per la seva autorització, les següents:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o en general rústiques, amb les limitacions establertes en la legislació urbanística i en aquestes normes.
- 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 referides a la lletra a) anterior.
- c) Amb els requisits fixats per la legislació urbanística, la reglamentació de desenvolupament i aquest pla d'ordenació, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials i hagin estat incloses el catàleg específics, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic, establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.
- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- e) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- f) Les construccions mínimes que per mitjà d'un pla especial urbanístic s'autoritzin per a destinar-les a activitats de turisme rural.

Article 65. Disposicions específiques per a les explotacions agropecuàries.

1.- Condicions generals:

Alçada reguladora màxima:

- 8,00 m (planta baixa per les construccions).
- 10,00 m pels elements tècnics.
- L'alçada de l'edificació es mesurarà sobre la cota natural del terreny fins el carener de la coberta.

Separacions mínimes:

- 100 m de qualsevol habitatge.
- 15,00 m de qualsevol camí.
- 15,00 m dels partions de la propietat.

Construccions:

- La longitud màxima de façana de les edificacions serà de 50 ml, separades un mínim de 5 metres.
- La pendent de coberta no podrà sobrepassar el 30 %.

Mesures d'integració visual:

- En tots els edificis els materials utilitzats per les parets exteriors seran de colors terrosos.
- Es prohibeix l'obra vista tret de la de mamposteria, així com l'arrebossat de ciment sense pintar.
- Tot l'entorn del nucli de les edificacions es plantaran 2 línies d'arbrat intercalades, l'una a 5 metres de l'altre a una distància de 15 metres de les edificacions. L'arbrat haurà d'ocultar al màxim les edificacions.
- La coberta ha de ser de teula
- Les espècies a revegetar han de ser autòctones i de creixement ràpid.
- Les edificacions visibles des de sòl urbà o xarxa viària, l'alçada màxima visible des d'aquests punts a les façanes no podrà superar els 4 metres, realitzant replens de terra per tal de corregir l'impacte que després s'haurà de revegetar amb espècies arbustives.

Situació:

- Les construccions es situaran sempre allunyades de rieres i cursos d'aigua a fi d'evitar la seva contaminació.
- Les construccions agropecuàries a situar en sòl no urbanitzable, es situaran en zones assolellades i ventilades, sempre fora de la trajectòria dels vents dominants en sentit dels nuclis habitats.
- No es permetran moviments de terra que alterin en +/- 1,50 m. la rasant del terreny. En casos en que no ho permeti el terreny, es realitzarà un estudi ambiental amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental.

D'altres requisits:

- Caldrà presentar amb el projecte l'aixecament de plànols exhaustiu de les edificacions existents. També en el projecte caldrà definir i garantir la col·locació de la vegetació i la utilització dels materials i colors per minimitzar l'impacte paisatgístic.
- Caldrà aportar un estudi d'impacte paisatgístic, en les construccions noves i rehabilitacions que afectin l'espai i volum exterior.

2.- Condicions específiques per a les granges de porcs.

- Parcel·la mínima: 2500 m².
- Ocupació màxima 6 %.
- Separació mínima a d'altres explotacions de porcs: 1000 ml.
- Separació mínima a d'altres granges en general: 50 ml.
- Separació mínima a qualsevol via pública: 25 ml.
- Separació mínima a d'altres habitatges o nuclis urbans: 250 ml.
- Sostre màxim edificat per parcel·la: 1500 m² (no ampliable).

3.- Condicions específiques per a les granges en general:

- Parcel·la mínima: 2500 m².
- Ocupació màxima 6 %.
- Separació mínima a d'altres granges en general: 50 ml.
- Separació mínima a qualsevol via pública: 25 ml.
- Separació mínima a d'altres habitatges o nuclis urbans: 250 ml.
- Sostre màxim edificat per parcel·la: 1500 m² (no ampliable).

4.- Condicions específiques per a magatzems:

- Parcel·la mínima: 2500 m².
- Ocupació màxima 6 %.
- Sostre màxim edificat per parcel·la: 500 m² (no ampliable).

Article 66. Llíders del POUM respecte als projectes de construccions de l'article 47.6.a TRLUC pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general.

Als efectes del que disposa l'article 49.a del TRLUC, s'estableix la subjecció al procediment que per a l'aprovació de determinats projectes en sòl no urbanitzable estableix l'article 48 TRLUC i 57 del RLUC, per a l'aprovació dels projectes de construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica si se supera algun dels següents líders:

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

TÍTOL III. DELS SISTEMES URBANÍSTICS.

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 67. Definició dels sistemes.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 68. Tipus de sistemes.

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest POUM reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Són sistemes locals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.2 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableix, en aquest darrer cas, el POUM.
3. El POUM pot preveure, si se'n té la necessitat, com a sistemes reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics.
4. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes.

Article 69. Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes.

El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

Article 70. Gestió i execució dels sistemes.

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què es situïn d'acord amb el que es determina al present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, o per expropiació forçosa.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel.lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 LU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
4. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel.lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
5. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora, previ l'acord i requisits pertinents.
6. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
7. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, són part integrant del sector i se subjecten a les següents determinacions:
 - a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
 - b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
8. En els sòls qualificats d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

Article 71. Protecció dels sistemes.

1. Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla contempla els següents:
 - a) Protecció del Sistema Viari: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 7/1993, de 30 de setembre de carreteres de Catalunya, i el Reglament general de carreteres aprovat per Decret 293/2003, pel que fa al règim de protecció referent a les zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - b) Protecció del Sistema Hidrològic: (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret Legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c) Protecció dels Equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
 - d) Protecció de les Infraestructures Tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta al que s'estableix en el Reglament sobre xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuin el territori no urbanitzat (canalització de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que es protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions i instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

SECCIÓ 2a SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIÓ

Article 72. Disposicions generals

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies per transport terrestre, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM està constituït bàsicament pel sistema viari (SV).

Article 73. Sistema viari (SV).

1. Comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - a) Xarxa territorial bàsica: xarxa viària de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conforma l'estructura general del territori. Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.
 - b) Vialitat bàsica local: xarxa viària urbana i interurbana estructurant, tant els que es troben en sòl urbà com urbanitzable, els camins principals i les carrerades.

D'acord amb el que estableix el Decret 344/2006, de 19 de setembre, s'estableix una amplada mínima de 11 metres pels nous carrers de la xarxa bàsica que s'obrin en execució del nou planejament,
 - c) Xarxa viària complementària: comprèn la vialitat urbana d'ús intern, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - b) Àrees d'aparcament: espais públics lligats a la xarxa viària, específics per a l'aparcament de vehicles, camions i autobusos.
3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.
4. Les determinacions del POUM pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant plans especials, o estudis de detall d'alineacions i rasants, en el sòl urbà.
5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.
7. S'estableixen les següents categories de camins rurals:
 - a) Xarxa bàsica: són els camins rurals d'accés i de relació interurbana utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries, etc.) o tenen un gran contingut paisatgístic.
 - b) Xarxa secundària: són el fruit de la recuperació d'antics camins que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. Són camins rurals per a vianants encara que s'hi admet el pas de vehicles rodats cas de necessitat.

En el plànol d'ordenació Estructura General i Orgànica del territori 1/10.000 s'ha destacat la xarxa bàsica.

8. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.
9. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.
10. La xarxa viària urbana i la de camins veïnals haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Article 74. Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial (PI).

1. En els plànols d'ordenació es grafien amb una línia discontinua les franges de no edificació dels marges de les infraestructures que es deriven de les determinacions de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.
2. La línia d'edificació per a les carreteres C-38, GIV-5225 i GIV-5223 es situa a 25 metres amidats des de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams de sòl urbà on el planejament vigent la situa a una altra distància segons es reflecteix en els plànols d'ordenació.
3. Totes les actuacions en sòl urbà no consolidat, en sòl urbanitzable no delimitat, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable que afectin 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 del Servei Territorial de Carreteres de Girona o de la Diputació de Girona, respectivament, segons quin sigui l'ens gestor de la via.

4. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableixen el POUM, però, ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació sectorial abans esmentada.

SECCIÓ 3a. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPais OBERTS.

Article 75. Disposicions generals.

El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: el sistema d'espais lliures i zones verdes (VP), l'hidrogràfic (HI) i el de protecció de sistemes (PS)

Article 76. Sistema d'espais lliures i zones verdes (VP)

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable. S'ordenen com a sistema d'espais lliures i zones verdes aquells que s'especifiquen en els plànols amb la clau VP. Poden estar en sòl urbà o urbanitzable i tant la seva ubicació com els seus límits són normatius.
2. L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el lleure, descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Article 77. Sistema hidrogràfic (HI)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. Els marges estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5 m. d'amplada, pel seu ús públic que es regularà reglamentàriament i a una zona de policia de 100 m. d'amplada en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

Article 78. Sistema de protecció de sistemes (PS)

1. La seva destinació és la de constituir reserves de sòl per a la protecció de les infraestructures.
2. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
3. Queden definits en els plànols d'ordenació amb la clau PS.
4. El paper fonamental del sistema de protecció viària, en el sòl urbà i urbanitzable és fer de corredors verds públics amb les funcions següents:
 - reducció de l'impacte sonor i visual de les carreteres vers els nous creixements, es a dir, crear una barrera visual i acústica.
 - connexió dels espais verds del sòl no urbanitzable amb els parcs i jardins urbans aconseguint que el verd es converteixi en una xarxa contínua dins tot el terme municipal.

5. Aquests corredors tindran un tractament verd natural mitjançant la plantació d'arbrat d'un mínim d'un arbre per cada 10 m², l'estudi de la qual s'inclourà en els projectes d'urbanització.
6. No s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais.

SECCIÓ 4a. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.

Article 79. Disposicions generals

Per la seva finalitat es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Article 80. Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per el pla amb la clau EQ, ja siguin públics o privats d'interès públic i social.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - EQ1- Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
 - EQ2- Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - EQ3- Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.
 - EQ4- Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de gent gran.
 - EQ5- Cultural-social-religiós: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, esglésies.
 - EQ6- Cementiri.
 - EQ7- de nova creació sense ús assignat
 - EQ8- Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - EQ9- Transport: estacions d'autobús i aparcaments vinculats
 - EQ10- Ambientals
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les

condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui partió a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

Article 81. Sistema de serveis tècnics i ambientals (TA).

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - TA1- Aigua.
 - TA2- Energia.
 - TA3- Depuració.
 - TA4- Residus.
 - TA5- Comunicacions radioelèctriques i georeferenciació.
 - TA6- Infraestructures de rec.
 - TA7- Reserves sense ús assignat.
3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la legislació urbanística.
4. Estacions depuradores: Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents Plans Parcial i Projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials. A més a més, els sectors industrials instal·laran una estació depuradora d'aigües negres per realitzar el cicle de depuració abans d'abocar-les al col·lector general. Aquest cicle haurà d'ésser aprovat per tècnics competents abans de l'inici de l'activitat industrial.
5. Antenes. En el supòsit que dins el terme municipal del municipi no hi haguessin espais destinats a antenes de comunicació, es podran col·locar en la resta de sistemes d'equipaments establerts en el POUM.

TÍTOL IV. DE L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 82. Determinacions i ordenació detallada del sòl urbà.

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits per a la gestió urbanística integrada per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb la corresponent clau.
4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'Actuació Urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.
5. Atesa l'orografia de la major part del terme municipal, els edificis que es basteixin en terrenys inclinats, en què la planta baixa queda situada per sota de la rasant del carrer, s'estableix com a criteri general que la planta soterrània computarà a als efectes d'edificabilitat.
6. En tot el sòl urbà de Molló es prohibeixen la instal·lació de cases prefabricades de fusta o similars.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES I DE L'EDIFICACIÓ.

Article 83. Definició de les zones.

Aquest POUM estableix les següents zones:

- Zona de casc antic (Clau 1).
- Zona d'eixample (Clau 2).
- Zona de nucli compacte (Clau 3).

- Zona de ravals (Clau 4).
- Zona de cases agrupades (Clau 5).
- Zona de cases aïllades (Clau 6).
- Zona industrial (Clau 7).

Article 84. Densitat d'habitatges per parcel·la i superfície mínima.

1. Nombre màxim d'habitatges:

Excepte en la zona de casc antic el nombre màxim d'habitatges admesos serà la suma del sostre màxim edificable dividit per 70; la qual es formalitza en la següent expressió:

Nombre màxim d'habitatges per parcel·la = $SP/70$

El resultat s'expressarà en nombres enters acompanyats de dos decimals.

Si la fracció decimal que supera l'enter és superior a 50, es considerarà un habitatge més que es sumarà a l'enter resultant.

Si la fracció és inferior o igual a 50, es considerarà l'enter resultant sense decimals.

Excepte en la zona de casc antic la superfície mínima dels habitatges serà de 50m² útils.

2. Àmbit d'aplicació:

En el sòl urbà ja consolidat i per a totes les llicències d'obres relatives a la construcció d'habitatges siguin de nova planta; o d'addició, reforma, ampliació o rehabilitació que comportin un increment del nombre d'habitatges existents. S'exceptua de la seva aplicació les relatives a la construcció d'habitatges de protecció oficial de promoció pública i en el cas de la zona de cases aïllades en què l'únic ús és el d'habitatge unifamiliar.

3. Paràmetres que es consideren:

Per sostre màxim edificable s'entén com la suma de tot aquell que s'admet en totes les plantes pis en què el planejament vigent admet l'ús residencial, sense descomptar els elements comuns, escales, patis, etc. No es computa l'increment de sostre derivat de l'aprofitament de l'espai sota coberta com a complement de l'habitatge de la planta inferior. S'expressa com a SP.

Article 85. Zona de nucli antic (Clau 1).

1. Definició: aquesta zona comprèn el nucli més antic de Molló, el qual es caracteritza pel manteniment d'una gran unitat i coherència formal per les seqüència i agrupaments en què es troben i per les característiques constructives d'edificacions entre mitgeres segons normes de construcció i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat.
2. Condicions de parcel·lació: no hi ha limitació quan a superfície i dimensions de les parcel·les.
3. Condicions de l'edificació:
 - 3.1 Perímetre regulador.
 - Es el que defineix el perímetre de l'edificació.
 - Fora del perímetre regulador solament es pot edificar en planta baixa, amb una ocupació d'un 20% addicional; i en planta soterrani amb una ocupació del 50% de la superfície del solar, la qual no podrà ser utilitzada com habitatge.
 - 3.2 Alineació:
 - La situació, alineació i perímetre regulador de les edificacions queda definida en els plànols corresponents. En cas de que aquest no s'assenyali, es considerarà que coincideix amb els perímetres dels edificis existents.
 - Es mantindrà l'alineació oficial del carrer o espai públic.
 - Es podran retranquejar les edificacions del perímetre regulador respecte als laterals i a la façana posterior.
 - 3.3 Altura reguladora màxima:
 - Serà la resultant de multiplicar el número de plantes assenyalades en el plànol normatiu d'ordenació per 3,25 metres. Es mesurarà des de la rasant del carrer de la façana principal assenyalada en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.
 - 3.4 Altura en planta baixa:
 - L'altura màxima és de 4,00m.
 - 3.5 Ocupació en planta baixa:
 - L'ocupació màxima permesa és el 50 % de la superfície del solar.
 - 3.6 Façanes:
 - L'aspecte extern dels edificis haurà de ser semblant a les edificacions existents amb disposició de buits resultat del procés constructiu o dels usos interns, més que d'una preocupació compositiva i de proporcions geomètriques.
 - El parament de les façanes davanteres i posteriors serà totalment pla.
 - Els colors de les façanes, ocres, terres i beixos, seran semblants als existents a les immediacions, amb un predomini absolut d'un material sobre tots els altres.
 - 3.7 Vols:

- El vol màxim permès és de 0,5 metres i una llargada equivalent a la meitat de la façana del carrer i el total de la façana posterior. Els balcons es separaran sempre un mínim de 0,5 metres dels límits dels veïns.
- En els carrers estrets el vol es limitarà a 1/8 de l'amplada del carrer.
- Les baranes dels balcons no seran de més de 15 cm de cantell.
- No es permeten les tribunes.

3.8 Obertures.

- Cal conservar les proporcions, formes i tipus de fusteria tradicional.
- Es prohibeix la col·locació de persianes enrotllades amb caixa de persianes, i les fusteries d'alumini sense tractar.
- Tant en reformes com en obres noves, les obertures de la planta baixa no ocuparan més del 60% de la llargada de la façana.

3.9 Teulades:

- El tipus de coberta serà el tradicional de la zona, a dues vessants i amb el tipus de ràfec tradicional.

3.10 Murs de contenció:

- La reconstrucció dels murs de contenció s'efectuarà amb els mateixos materials d'origen.
- Els murs de nova construcció es construiran amb formigó o escullera. En tot cas, els primers es revestiran de pedra. No s'accepten aplacats.

3.11 Marquesines:

- Es prohibeixen les marquesines de qualsevol tipus a l'interior dels nuclis antics.

3.12 Llumeneres.

- Els punts de llum caldrà que s'adaptin a l'entorn, sense que imitin les làmpades antigues.

3.13 Tanques:

- Les de nova construcció s'adaptaran a la tipologia de les actualment existents al nucli antic: massís fins a l'alçada d'1,20m i 50cm calada amb una proporció de buit ple del 30%. No es permet la malla de simple torsió

4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- a) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- b) L'ús de comerç, d'indústria i de magatzem queden limitats a la categoria 2, en les situacions B i C.

Article 86. Zona d'Eixample (Clau 2).

1. Definició: aquesta zona comprèn els àmbits d'ordenació de densificació urbana corresponent als eixamples regulars, característics de les àrees de creixement de Molló al llarg de carrers amb edificacions entre mitgeres.
2. Condicions de parcel·lació: la superfície mínima de les parcel·les és de 200 m² amb un front de façana mínima a vial de 5,5 metres lineals.
3. Condicions de l'edificació:
 - 3.1 Perímetre regulador.
 - Es el que defineix el perímetre de l'edificació, fora d'aquest no pot modificar-se en cap planta.
 - 3.2 Alineació:
 - La situació, alineació i perímetre regulador de les edificacions queda definida en els plànols corresponents.
 - La façana sobre el carrer no podrà separar-se del perímetre regulador de la façana posterior. Podrà recular-se de la línia d'edificació així com la façana lateral situada a l'extrem del conjunt d'edificacions entre mitgeres.
 - 3.3 Altura reguladora màxima:
 - Serà la resultant de multiplicar el número enter de plantes assenyalades en el plànol normatiu d'ordenació per 3,00 metres. Es mesurarà des de la rasant del carrer de la façana principal assenyalada en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.
 - Quan en el plànol corresponent s'assenyala mitja planta (0,5), es podrà utilitzar la planta sotacoberta com a espai útil per a l'edificació amb dependències habitables, sempre lligades a l'habitatge de la planta inferior, mai com a habitatge independent.
 - 3.4 Aparcaments:
 - Cal preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge que es generi dins de l'àrea edificable.
 - 3.5 Façanes:
 - El paraments de les façanes davanteres i posteriors serà totalment pla.
 - 3.6 Vols:
 - No es permetran cossos volats sobre la via pública per sota de l'alçària de 3,00 metres de la rasant del carrer.
 - La volada màxima permesa és de 0,8 metres amb una llargada equivalent als 2/3 de la façana del carrer i el total de la façana posterior. Els cossos volats se separaran sempre un mínim de 1m dels límits dels veïns.
 - 3.7 Rètols:
 - Es prohibeixen els rètols en bandolera o els lluminosos de plàstic.
 - 3.8 Tanques:
 - Les de nova construcció s'adaptaran a la tipologia de les actualment existents al nucli antic: massís fins a l'alçada d'1,00m i 50cm calada amb perfil metàl·lic amb una proporció de buit ple del 30%. No es permet la malla de simple torsió

4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- a) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
- b) L'ús de comerç, d'indústria i de magatzem queden limitats a la categoria 2, en les situacions B i C.
- c) Residencial.

Article 87. Zona de nucli compacte (Clau 3).

1. Definició: aquesta zona comprèn les àrees de sòl urbà consolidat i totalment edificat amb un tipus d'ordenació específica d'acord amb l'ordenament urbanístic anterior .
2. Condicions de parcel·lació: no es permet la parcel·lació.
3. Condicions de l'edificació: L'edificabilitat es defineix per la fixació directa d'una ocupació en planta i un gàlib en els plànols d'alineació, rasants i volum edificables. En el cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenarse el mateix sostre mitjançant un pla de millora urbana.
4. Condicions d'ús:s'admeten els següents usos: habitatge (unifamiliar i plurifamiliar); residencial (hotel, apart-hotel, apartaments turístics i similars).

Article 88. Zona de ravals (Clau 4).

1. Definició: aquesta zona comprèn les àrees de sòl urbà consolidat i edificat que formen petites agrupacions fora del recinte del nucli urbà, principalment al llarg de la carretera de França.
2. Condicions de parcel·lació: no es fixa parcel·la mínima. En tot cas, a efectes de segregacions, aquesta es justificarà, cas per cas, segons ho requereixi la funcionalitat de l'ús que s'hi pretén implantar.
3. Condicions de l'edificació: l'edificabilitat es defineix per la fixació directa d'una ocupació en planta i un gàlib en els plànols d'alineació, rasants i volum edificables. En el cas de substitució de l'edifici existent podrà reordenar-se el mateix sostre, amb una tolerància del 15 % d'increment, mitjançant un pla de millora urbana.
4. Condicions d'ús: s'admeten els següents usos: habitatge (unifamiliar i plurifamiliar); residencial (hotel, apart-hotels, apartaments turístics i similars); comercial, industrial, recreatiu i esportiu.

Article 89. Zona de cases agrupades (Clau 5).

1. Definició: aquesta zona comprèn les àrees d'edificacions plurifamiliars agrupades en grups de 2 o 3 habitatges, envoltats d'espai lliure destinat a jardí privat.
2. Condicions de parcel·lació: la superfície mínima de les parcel·les és de 500 m² amb un front de façana mínima a vial de 25 metres lineals.
3. Condicions de l'edificació:
 - 3.1 Alineació:
 - La separació de la línia oficial d'alineació del carrer serà de 3,00 metres per a l'edificació.
 - La separació mínima als límits de la parcel·la és de 3,00 metres.
 - 3.2 Altura reguladora màxima:
 - Serà la resultant de multiplicar el número enter de plantes assenyalades en el plànol normatiu d'ordenació per 3,00 metres. Es mesurarà des de la rasant del carrer de la façana principal assenyalada en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.
 - 3.3 Densitat
 - 3 habitatges per cada 500m² de parcel·la
 - 3.4 Edificabilitat:
 - 1 m² de sostre / m² de solar.
 - 3.5 Ocupació:
 - L'ocupació màxima en planta baixa és del 20 % més que l'ocupació de les plantes altes.
 - 3.6 Vols:
 - La volada màxima permesa és de 0,8 metres amb una llargada equivalent als 2/3 de la façana sempre un mínim de 0,7 m dels límits dels veïns.
 - Les tribunes tindran les mateixes condicions de volada que els balcons.
 - 3.7 Tanques:
 - Les de nova construcció s'adaptaran a la tipologia de les actualment existents al nucli antic: massís fins a l'alçada d'1,20m i 30cm calada amb perfil metàl·lic amb una proporció de buit ple del 30%. No es permet la malla de simple torsió
4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

 - b) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
 - c) L'ús de comerç, d'indústria i de magatzem queden limitats a la categoria 1a, en les situacions A i B; i categoria 2a, en situació B.
 - d) Residencial.

Article 90. Zona de cases aïllades (Clau 6).

1. Definició: aquesta zona comprèn les àrees d'edificacions unifamiliars envoltades d'un espai lliure tancat destinat a jardí privat.

2. Condicions de parcel·lació: la superfície mínima del front de façana en parcel·les de 400 m² serà de 15 m. En parcel·les per sobre de 400m² fins a 800m² serà de 20m i en parcel·les per sobre dels 800m² serà de 30m.

En parcel·les que tinguin front a dos vials s'haurà de complir la condició de front mínim en ambdós.

3. Condicions de l'edificació:

3.1 Alineació:

- La separació de la línia oficial d'alineació del carrer serà de 3,00 metres per a l'edificació.
- La separació mínima als límits de la parcel·la és de 3,00 metres.

3.2 Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes:

- El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima de referència al nombre de plantes serà la següent: 3,50m en planta baixa i 6.50m en planta baixa i planta pis.
- En el cas que es contempli una possible planta soterrani l'alçada total serà de 9m.
- L'alçada reguladora màxima es mesurarà verticalment des del paviment més baix al carener de la coberta.
- El punt de referència per a mesurar l'alçada serà el centre de gravetat de la planta baixa respecte la cota natural del terreny amb una variació absoluta de més més-ménys 1m.

3.3 Edificabilitat:

- Solars fins a 400m²: edificabilitat de 0,5 m² de sostre / m² de solar.
- Solars per sobre de 400m² fins a 800m²: edificabilitat 0,4 m² de sostre / m² de solar.
- Solar per sobre de 800m²: edificabilitat 0,3m² de sostre / m² de solar.
- Es permet l'edificació conjunta d'habitatges en un màxim de 2 en forma d'edifici aparellat sobre dues parcel·les que compleixin les condicions de parcel·lació establertes.

3.4 Ocupació:

- Solars fins a 400m²: ocupació màxima del 40%.
- Solars per sobre de 400m² fins a 800m²: ocupació màxima del 30%.
- Solars per sobre de 800m²: ocupació màxima del 20%.
- En totes aquelles parcel·les que tinguin una pendent superior al 30% es realitzaran els moviments de terres necessaris per deixar el solar atarrassat amb nivells sensiblement plans i murs de contenció.

3.5 Vols:

- Els vols computen alhora de mantenir les distàncies a les partions

3.6 Tanques:

- Les de nova construcció s'adaptaran a la tipologia de les actualment existents al nucli antic: massís fins a l'alçada d'1,00m i 20cm calada amb perfil metàl·lic amb una proporció de buit ple del 30%. No es permet la malla de simple torsió

3.7 Cossos auxiliars:

- S'admeten edificis auxiliars amb una ocupació màxima d'un 5% de la parcel·la i 3m d'alçada.
- Els edificis auxiliars han de mantenir les separacions establertes a no ser de que es constitueixin aprofitant els desnivell del terreny o en substitució del terrabuit i no sobrepassin en cap cas l'alçada d'1m del nivell natural del terreny.

3.8 Adaptació topogràfica.

- Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits de la parcel·la no es podran situar a més d'1.5m per sobre, o a més de 2.00m per sota de la cota natural del límit,
- Les plataformes d'anivellament al interior de la parcel·la s'hauran de disposar de manera que no s'ultrapassi el talús de pendent de 1:3, es respectin els terraplens fins a 1.5m i els desmunts fins a 2.0 m. Conseqüentment els murs de contenció no podran excedir de 3.5m d'alçada.

4 Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- e) Habitatge unifamiliar exclusivament.
- f) L'ús de comerç, d'indústria i de magatzem queden limitats a la categoria 1a, en les situacions A i B; i categoria 2a, en situació B.

Article 92. Zona d'habitatge de protecció pública (clau Hp_o)

1. Definició: aquesta zona comprèn els terrenys que el POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, bé amb destí a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial; o bé a protecció oficial de preu concertat.
2. Condicions de parcel·lació i edificació: són les mateixes que s'estableixen per a la zona de cases agrupades (clau 5).
3. Condicions d'ús: - Planta soterrani: aparcament, magatzems o dependències pròpies de les instal·lacions de l'edifici.
 - Planta baixa: residencial per atendre necessitats d'habitatge mitjançant la promoció pública d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general i de règim especial, o a lloguer de renda bàsica i a l'habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible (habitatge concertat), equipaments comunitaris.
 - Planta pis: residencial per atendre necessitats d'habitatge mitjançant la promoció pública d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general i de règim especial, o a lloguer de renda bàsica.

Article 93. Zona industrial (Clau 7).

1. Definició: aquesta zona comprèn les àrees de parcel·les destinades a un sol establiment industrial envoltats d'espais lliures destinats a zona de pas, pati o jardí.

2. Condicions de parcel·lació: la superfície mínima de les parcel·les és de 400m², sense límit pel que fa a la parcel·la màxima, amb una façana mínima de 12 metres lineals a la via pública.
3. Condicions de l'edificació:
 - 3.1 Alineació:
 - La separació de la línia oficial d'alineació del carrer serà de 2,00 metres per a l'edificació.
 - La separació mínima als límits de la parcel·la és de 2,00 metres.
 - Excepcionalment, en aquells edificis existents en el moment en què sigui executiu i obligatori aquest planejament es podrà mantenir l'edificació existent, encara que no compleixi amb les condicions anteriors.
 - 3.2 Altura reguladora màxima:
 - Serà de 12 metres mesurats des de la façana principal assenyalada en el plànol corresponent.
 - 3.3 Edificabilitat:
 - S'expressa pel coeficient volumètric de 4,5 m³ per cada m² de solar.
 - 3.4 Ocupació:
 - L'ocupació màxima en planta baixa és del 60 % de la superfície de la parcel·la.
4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

 - a) Habitatge, com a màxim un per indústria i sempre lligat al seu servei.
 - b) Indústria i magatzems, en tots els casos.
 - c) Altres usos. Únicament els relacionats amb els establiments industrials.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS.

Article 94. Zonificació i usos.

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten, els quals s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest títol.

Article 95. Classes d'usos.

Aquest POUM distingeix i diferencia els usos següents:

- 1.1 Ús d'habitatge.
- 1.2 Ús residencial
- 1.3 Ús comercial

- 1.4 Us industrial
- 1.5 Ús sanitari
- 1.6 Ús religiós i cultural.
- 1.7 Ús recreatiu
- 1.8 Ús esportiu

- 2.1 Usos públics
- 2.2 Usos privats
- 2.3 Usos col·lectius

Article 96. Ús d'habitatge.

S'estableixen les següents categories.

- a) Habitatge unifamiliar, es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
- b) Habitatge plurifamiliar, es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

Article 97. Ús residencial.

Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i al allotjament temporal per transeünts, com poden ser hotels, motels, i en general, els del ram de l'hostaleria.

Article 98. Ús comercial.

- 1. Es l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.
- 2. Els usos comercials que per llurs característiques originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones, o de les coses, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.
- 3. S'estableix l'obligatorietat de reservar un 10 % de sostre per magatzem als locals comercials.
- 4. Usos d'oficines. En aquest ús inclou les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat.

Article 99. Ús industrial

- 1. S'hi comprenen els següents:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, o similars sense venda directa.
 - c) Tallers de reparació
 - d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
 - e) Les activitats que pels materials utilitats, manipulats i despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perill o incomoditats a les persones o danys al béns.
- 2.- Diferent dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius, agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan també per la legislació, específica en la matèria i pel que es disposa en aquesta normativa (article 62).

Article 100. Ús sanitari.

1. Us sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn hospitals, sanitaris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 101. Ús religiós i cultural.

Aquest comprèn l'educatiu, el d'ensenyament, els museus, biblioteques, i similars, i el d'activitat de tipus socials, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, convents i anàlegs.

Article 102. Us recreatiu.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espai, no comprèn en cap altra qualificació.

Article 103. Ús esportiu

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Article 104 Usos públics, privats i col·lectius.

1. Son usos públics els referents als usos o serveis públics realitzats o prestats per l'administració o per gestió de particulars sobre bens de domini públic.
2. Usos privats son aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos en l'apartat següent:

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o algun altre contraprestació.

Article 105. Classificació

1. A efectes de l'administració de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin produir sobre el medi ambient i per l'entorn en que són situades.
2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Article 106. Categories.

La classificació d'indústries és la següent:

1. Primera categoria: Activitat permesa amb promiscuïtat amb la habitatge. Compren aquelles activitats no molestes per la habitatge, de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells de potència 1 C.V. cada un.
2. Segona categoria: Activitat compatible amb la habitatge. Comprèn els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb desprendiments de gasos, pols, olors o no ocasionin sorolls i vibracions que puguin molestar al veïnat. Inclouen les indústries, tallers o magatzems que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 C.V. cadascun.
3. Tercera categoria: Activitat no admesa contigua a la habitatge. Compren la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insolubilitat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a altres activitats.

Article 107. Situació.

Per tal de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les situacions es classifiquen en:

- a) Planta pis, en edificis d'habitatges.
- b) En plantes inferiors d'habitatges amb accés a través d'espais comuns o en plantes pis d'edificis no classificats com a industrials i/o sense habitatges.
- c) En nau o edifici industrial independent en pati interior d'illa.
- d) En edificis qualificats com a industrials amb façana a carrer.
- e) En edificis situats en zones industrials i aïllats per l'espai lliure.
- f) En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

Article 108. Límits màxims de cada categoria.

Els límits màxims a cada categoria i per cada una de les possibles situacions es reflexa en el quadre següent:

Quadre de màxims segons situació i categoria

SITUACIÓ	CATEGORIA						
	A	B	C	D	E	F	
1 ^a	25	100	200				Sup.m ²
	40	45	45				db.
2 ^a	No	200	400	600			Sup.m ²
		45	50	60			db.
3 ^a	No	600	1000	1500	4000		Sup.m ²
4 ^a	No					l·lim.	Sup.m ²
						100	db.

Article 109. Limitació de potència.

1. El límit de potència és el límit funcional que ve donat per la qualitat de la instal·lació de subministrament de la energia .
2. Si la indústria pren la energia elèctrica d'una estació transformadora exterior utilitzada també per subministrar energia a consumidors, el límit de potència vindrà donat de manera que segons la distància de l'estació transformadora a l'entrada de la indústria i per la potència consumida, la caiguda de tensió provocada no sobrepassi el que estableix el REBT.
3. En altre cas vindrà obligada a col·locar una estació transformadora per ús exclusiu de la indústria , situada dins la mateixa i a construir la línia elèctrica d'entrada al transformador soterrada, segons les especificacions tècniques de la normativa vigent.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.**PRIMERA.- PARCEL·LES EN SÒL URBÀ DE SUPERFÍCIE INFERIOR A LA MÍNIMA ESTABLERTA PEL POUM.**

En el sòl urbà consolidat, totes les parcel·les que en el moment d'aprovar-se inicialment aquest POUM tinguin una superfície o façana inferior a la mínima establerta pel planejament es consideraran edificables d'acord

amb les condicions d'ordenació i ús aplicables a la zona on es troben situades, tret de les condicions relatives a la parcel·lació.

SEGONA.- EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O AMB VOLUM DISCONFORME.

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 TRLUC.
4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.
5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
6. Les figures del planejament urbanístic derivat han de contenir les disposicions pertinents per a resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.
7. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats 1 a 6 precedents. En tots els casos, queden en fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

TERCERA.- HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE.

1. Les edificacions d'ús d'habitatge en sòl no urbanitzable implantades legalment, ja existents abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, o bé autoritzades a l'empara del planejament vigent amb anterioritat a

aquestes Normes, que no s'ajusten al règim d'ús del sòl de la LU i d'aquestes Normes, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, sempre que aquestes Normes no ho impedeixin, en tant no s'hagin de refer llurs fonaments o parets mestres.

Si les edificacions d'ús d'habitatge sobre sòl no urbanitzable objecte d'aquesta disposició transitòria s'haguessin implantat il·legalment i hagués prescrit l'acció de reposició, s'ha d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb el que es disposa a la Disposició Transitòria Primera. Si l'acció de reposició no hagués prescrit, no pot autoritzar-se cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat que preveu la L.U.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat objectiva, les obres imprescindibles per a assolir-les poden ser objecte de llicència municipal, prèviament a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat.
3. Si les obres per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat i les condicions de seguretat i solidesa de l'edificació, exigeixen que s'hagin de refer els fonaments o les parets mestres, només poden ser autoritzades si es troben incloses en el catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Molló.
4. Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del pla general fins ara vigent, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable del TRLUC i al previst en aquest POUM, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús i la propietat concreta que va ser objecte d'autorització, sempre que aquest POUM no ho impedeix.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions del TRLUC i d'aquest POUM.

QUARTA.- CARTA DEL PAISATGE DE LA VALL DE CAMPRODON.

En el moment d'aprovar-se aquest POUM, la Carta del Paisatge ha assolit la fase de la diagnosi i ha iniciat la de la mediació. Quan el document del Catàleg del Paisatge entri en vigor la seva aplicació serà preceptiva en tots aquells aspectes paisatgístics que no estiguin previstos en les normes d'aquest POUM.

DISPOSICIÓ FINAL.-

En el moment que aquest POUM sigui executiu i l'obligatori quedarà sense efecte el text refós de les normes subsidiàries de planejament de

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló

Text refós

Molló, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de 29 de juny de 2005 (DOGC núm. 4552, de 17.1.2006).

Molló, maig 2008.